

Till: Digitalt bygglov <digitaltbygglov@nacka.se>

Kopia:

Från: Registrator Bygglov <registrator.bygglov@nacka.se>

Skickat: 2018-02-05 06:39:21

Ämne: VB: Yttrande avseende bygglov, diariern B2016-001898

Meddelande:

Från: Ann Fridell [mailto:Ann.Fridell@telia.com]

Skickat: den 4 februari 2018 13:07

Till: Registrator Bygglov

Kopia: Johan Fridell

Ämne: Yttrande avseende bygglov, diariern B2016-001898

Datum 2018-02-

04

Vår beteckning Boo 1:273 / Er beteckning B 2016-001898

Bygglovenheten, Nacka Kommun

131 81 Nacka

Yttrande angående bygglovsansökan för Bo 27:1 (Kaptensvägen 19)

Angående diarienummer B2016-001898

- Avseende yttrande kring utökad byggnadsarea för fastighet 27:1 säger vi NEJ.

Enligt detaljplanen för Bo 1:51 m.fl sidan 4 skriver Nacka kommun följande:

Utbyggnadsförslaget

En konsekvens av planförslaget blir en viss förtätning av området, eftersom det inom området finns ett flertal fastigheter som i dagsläget ej är bebyggda. Dessa får enligt planförslaget byggrätter

och kommer i framtiden förmodligen att bebyggas. Likaså ger planförslaget rätt till ett fåtal styckningar, vilket likaså medför större täthet.

Då endast ett fåtal fastigheter är av den storleken att de kommer ifråga för styckning behålls fastighetsstrukturen och därmed landskapsbildens huvudsakliga karaktär. De nya byggrätterna placeras

också in med hänsyn till kultur- och naturmiljö.

Kulturhistoriskt värdefulla eller intressanta byggnader och anläggningar värnas genom skydds eller varsamhetsbestämmelser. Vägarnas sträckningar kommer att bevaras i nuvarande lägen och den historiskt

viktiga mittaxeln från herrgården ner till ångbåtsbryggan kommer att förstärkas genom att en trädkantad gångväg placeras i dess ursprungliga riktning.

Befintliga grönområden bevaras.

Mark- och vegetationsskydd införs i känsliga landskapsavsnitt så att vackra solitärträd och hållmarker skyddas från fällning och sprängning.

Vi anser att de ritningar som delgivits oss är exploatering. Ett maximalt antal huskroppar med maximal höjd som rymmer maximalt många hushåll för att på så sätt maximera vinst för den som köpt

och bygger på fastigheterna.

Det finns liten eller ingen anpassning till befintlig miljö och dessa huskroppar skulle gemensamt skapa en husgata i ett område där luftighet och anpassning till befintlig miljö varit rådande.

Vi anser att det är rimligt att det byggs en friliggande villa på respektive tomt, som detaljplanen anger "Den befintliga miljön föreslås kompletteras med villor" sidan 8 i detaljplanen.

Av bifogade ritningar framgår att en BRF bildas, Brf Kaptenen. På ritning för fastighet 27:1 är nu ett radhus för tre hushåll inritat – ett Atterfallshus kommer således att placeras på 27:1 (och 1:1077/1:1076 & 1:969). Därtill har Brf möjlighet att uppföra friggebodar varav 5-8 byggnader som hör till 3 hushåll kan komma att uppföras på yta där det i övriga detaljområdet enbart bor ett hushåll på motsvarande yta.

I de fall en Bfr bildas över tomtgränser behövs eventuellt inte fler hushåll men oavsett bör kommunen beakta antalet huskroppar som kommer eller kan komma att byggas (även om bygglov inte krävs

för dessa), då dessa också kraftigt påverkar områdets karaktär.

Att Atterfallshus enbart kräver bygganmälan och därmed inte är inritade i denna ritning är oroande.

Var får dessa att placeras? Kommer den kvarvarande skogen som gränsar till fastighet 1:985 och 1:273 att skövlas och därmed kraftigt påverka områdets karaktär och den natur som omgärdar berget som främst står på fastighet 27:1?

- Vi motsätter oss att Atterfallshus får byggas på fastighet 27:1.
- Vi motsätter oss exploatering av den skogsremsa som gränsar till fastighet 1:985 och 1:273 och yrkar på att denna ska lämnas obebyggd efter att väg, garage och övriga huskroppar placerats in.

Ovan betyder att det på en yta om 2692 m² varav minst 1/3 består av berg som inte får åverkas ska rymmas tre hushåll. Tre hushåll med potentiellt 1-2 bilar per hushåll. Detta motsvarar en tomtarea

per hushåll om ca 897 m² i ett område där tomter som understiger 4000 m² inte får styckas.

Detta avser enbart en av de avsedda tomterna,

addera övrig bebyggelse och överexploateringen (en potentiellt prejudicerande sådan) blir uppenbar. De hus som ritats in är av säregen art och avviker kraftigt från övrig bebyggelse i området.

I området finns inte ett enda hus som är det andra likt - här planeras att uppföras fyra näst intill identiska byggnader. I området finns inga takterasser

här avses att uppföra ett flertal takterasser. Utöver att takterasser permanent gör att de boende ser ner på övriga hus och boende i området avviker det utseende som planerats kraftigt från områdets

övriga.

- Vi motsätter oss att ett radhus för tre hushåll, med bilgata och en stor parkering för minst 5 bilar, får byggas där det i detaljplanen enbart finns ett parhus inritat.

- Vi motsätter oss den höjd dessa radhus har inklusive takterass med en sammantagen höjd om 8.200 mm.

- Vi motsätter oss att det får byggas takterasser alls då dessa gör att de boende ser ner på övrig bebyggelse på angränsande fastigheter.

- Vi noterar att dessa huskroppar har ett kraftigt överhäng på våning två och ifrågasätter att den bygg och boyta som anförs kan anses vara korrekt. Överhängen innebär en högre bo- och byggyta än vad som är tillåtet enligt detaljplanen.

- Skulle fyra nästintill identiska huskroppar samt motsvarande Atterfallshus byggas skulle detta öppna upp för en kraftig exploatering i området med motsvarande syfte att maximera vinst och att till varje pris nå en havsglimt. Ett potentiellt prejudikat för maximal exploatering skulle då godkännas av kommunen.

Vi förlitar oss på att Nacka Kommun säkerställer att detaljplanen följs:

Att fastighetsstrukturen och därmed landskapsbildens huvudsakliga karaktär bibehålls.

Att nya byggrätterna placerats in med hänsyn till kultur- och naturmiljö.

Att det byggs en friliggande villa på respektive tomt, som detaljplanen anger.

Att kulturhistoriskt värdefulla eller intressanta byggnader och anläggningar värnas genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Att befintliga grönområden bevaras.

Att mark- och vegetationsskydd införs i känsliga landskapsavsnitt så att vackra solitärträd och hållmarker skyddas från fällning och sprängning.

Boo 2018-02-04

Ann och Johan Fridell, fastighet Nacka Boo 1:273

Bygglovenheten, Nacka Kommun
131 81 Nacka

Yttrande angående bygglovsansökan för Bo 27:1 (Kaptensvägen 19)

- Med avseende yttran kring utökad byggnadsarea för fastighet 27:1 säger vi NEJ

Den BOA och BYA som avses är för stor, beroende på om man räknar bottenvåningens BYA 131,2 m2 eller våning två BOA 145,6 m2.

Vi godkänner inte en yta större än de 120 m2 i två våningar om högst 6,2 eller 6,7 m byggnadshöjd.

- Med avseende att bygga ett radhus på fastighet 27:1 säger vi NEJ

DP553 anger "Den befintliga miljön föreslås kompletteras med villor" sidan 8) - EN friliggande villa på respektive tomt (som angivet max 2 fastigheter på den totala fastighetsytan).

Vidare står följande angivet på sidan 10(19)) i detaljplanen: "På de fastigheter som tillåts delas ges i vissa fall, förutom byggrätt att uppföra friliggande bostadshus, även möjlighet att sammanbygga huvudbyggnad i gemensam tomtgräns (parhus)."

På den ritning som nu skickats in är inte parhus på den totala fastighetens yta inritad utan ett RADhus och ett tvåbostadshus. Detta är således inte förenligt med rådande detaljplan. En detaljplan som kommunen lagt år på att arbeta fram för att både tillgodose behovet av utökad bebyggelse och behovet av att inte sabotera en miljö oåterkalleligt.

Egentligen torde det räcka där - de hus som idag är inritade ligger utanför ramarna för vad detaljplanen tillåter. Ska det byggas parhus ska det ligga i gemensam tomtgräns.

- Vi motsätter oss exploatering av den skogsremsa som gränsar till fastighet 1:985, 1:967 och 1:273 och yrkar på att denna ska lämnas orörd efter att väg, ev garage och övriga huskroppar placerats in (i enlighet med det syfte DP553 beskriver "Befintliga grönområden bevaras.")

- Enligt generell utseendebestämmelse i detaljplanen framgår att "Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng".

- I sin helhet är vår bedömning att denna exploatering skulle utgöra omfattande markarbeten. Enligt detaljplanen skall "Byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska så långt som möjligt undvikas".

Vi anser att ovan ej efterlevs i ansökan.

Boo Gård 2018-02-12

Anna & Lars Bjärkerud för fastighet 1:985

Dnr B 2016-001898 – Ankom 2018-02-09

Datum
2018-02-09

Vår Beteckning
BO 1:967
Er beteckning
B 2016-001898

Bygglovenheten, Nacka Kommun
131 81 Nacka

Yttrande angående reviderad bygglovsansökan för BO 27:1 (Kaptensvägen 19)

Vi har tagit del av er *Grannehörande gällande ansökan om lov* med anledning av reviderad bygglovsansökan med diarienummer B 2016-001898 för vår grannfastighet BO 27:1. Eftersom den i bygglovsansökan föreslagna byggnadsarean för huvudbyggnaden överskrider detaljplanens reglering har vi erbjudits möjligheten att yttra oss i ärendet.

Vi önskar yttra oss i ärendet B 2016-001898 och anför följande:

1. Vi noterar att uppgiven byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnaden fortsatt innebär en överyta på ca 9 % jämfört med detaljplanens reglering. Vi ser fortsatt inget som helst praktiskt eller rimligt skäl till varför en överyta är nödvändig och ska accepteras. Eftersom det rör sig om ett nybygge är det fullt praktiskt möjligt att anpassa arkitekturen och bygga inom detaljplanens reglering. Vi anser vidare att all byggnation utöver vad detaljplanen medger kommer påverka vår fastighet mer negativt, privat såväl som ekonomiskt, än en byggnad inom detaljplanens ramar. **Vi accepterar inte att detaljplanen inte följs med avseende på byggnadsarea.**
2. Syftet med detaljplanen är enligt planbeskrivningen, förutom att bevara det kulturhistoriskt värdefulla området, ge byggrätter för villor. Detaljplanen medger även att villor för fastigheter som delas kan ges möjlighet att sammanbyggas i gemensam tomtgräns, så kallat parhus. Detaljplanen medger ej byggnad av radhus. Föreslagen byggnation av radhus skulle ge betydande negativ ekonomisk påverkan på vår fastighet då det dramatiskt ändrar vårt närområdes idag högt värderade karaktär. Det skulle även innebära en betydande negativ påverkan i form av buller och trafik i och med att biltrafiken på den väg som kommer anläggas längs vår tomtgräns kommer öka med det tredubbla jämfört med byggandet av en villa (fristående eller sammanbyggd över gemensam tomtgräns). Att ge byggrätt för villa är ju det uttalade syftet med detaljplanen. Föreslagen byggnad strider således mot detaljplanen och

detaljplanens uttalade syfte. **Vi accepterar inte föreslagen byggnation av radhus.**

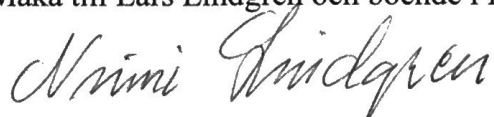
3. Byggnaden har till större delen ett platt tak som utgör takterrass. Vi noterar att detaljplanen omfattar taklutningsbestämmelser som enligt detaljplanen är till för att dels förhindra stora branta tak, eftersom dessa är främmande i området, och dels för att förhindra möjligheten att bygga inredningsbar vind. Vi anser att takterrass uppenbart måste omfattas av taklutningsbestämmelsernas syfte att ej ge möjlighet att inreda vind, analogt att ej heller inreda tak. Någon annan tolkning faller på sin egen orimlighet. Vidare är det, jämfört med stora branta tak, än mer främmande med takterrasser i området. Så vitt vi vet finns inga takterrasser över huvud taget i området. Vi menar också att takterrasserna kommer ge en betydande negativ påverkan på vår fastighet genom bl.a. kraftigt ökad insyn, d.v.s. ett kraftigt ökat generat läge för vår fastighet jämfört med vad ett tvåvåningshus utan inredd vind eller takterrass skulle ge. **Vi accepterar inte att byggnaden arrangeras med takterrass.**

Vi anser fortfarande att detaljplanens regleringar ska ses som en helhet som tillsammans syftar till att styra en byggnads möjliga totala yta, höjd och användande. Detaljplanen uttrycker tydligt att dess syfte är att möjliggöra byggrätter av villor, d.v.s. enfamiljshus (fristående eller sammanbyggt på tomtgränsen med annat enfamiljshus) samtidigt som områdets karaktärsdrag ska bevaras även om en modernare gestaltning väljs.

Vi anser att, baserat på ovanstående punkter, den föreslagna bebyggelsen inte är i enlighet med vare sig detaljplanens detaljreglering eller dess uttryckliga syfte (både till storlek, utseende och användande) och att föreslagen bebyggelse kommer påverka oss mycket negativt privat så väl som ekonomiskt i väsentligt mycket större grad än vad en byggnad med storlek och användande inom detaljplanens ramar skulle göra.

Ninni Lindgren, för Lars Lindgrens dödsbo och fastigheten BO 1:967

Maka till Lars Lindgren och boende i fastigheten



Bygglövenheten

Nacka Kommun

131 81 Nacka

Yttrande Bo27:1 Dnr B 2016-001898, Bo 1:969 Dnr B 2016-001901

Enligt plan föreslås villor. Tidigare förslag innebar parhus med två st lägenheter. Det nya förslaget med ett radhus på 3 st lägenheter anser jag kraftigt bryter mot de intentioner man har för detta område. Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön. Jag har då svårt att förstå att radhus med takterrass med Gunnebo stängsel kommer smälta in på ett bra sätt. Ej heller kan man via dom kartor som finns att tillgå se att detta skulle vara möjligt.

Jag yrkar på att radhus ej uppförs och att man går tillbaka till parhus eller enfamiljshus.

Yttrande Bo 1:1077 Dnr B 2016-001899 Bo 1:1076 Dnr B 2016-001900

Överbyggnaden på dessa fastigheter kan inte anses ligga i linje med vad som beskrivs viktigt att ta hänsyn till i gällande plan. Huvud syftet är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön. Detta är svårt att se med föreslagna takterrasser.

Jag yrkar på att överbyggnaden tas bort eller ersätts med annan lösning.

Saltsjö- Boo 2018-02-12



Olof Björkenström