



TJÄNSTESKRIVELSE
Reviderad 2018-06-13

B 2018-000145

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 12:133 (f.d. Sicklaön 12:9)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 10 st tvåbostadshus,
miljöstation samt marklov (markförändringar och trädgård)

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Andreas Ramnewall, behörighetsnummer SC0973-15, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 89 320 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 58 000 kronor och
- planavgiften är 121 800 kronor dvs. totalt 269 120 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ansökan om bygglov gäller uppförande av 10 stycken tvåbostadshus med sammanlagt 20 bostadsenheter. Varje huvudbyggnad får en byggnadsarea på 128 kvm och placeras friliggande. Totalt blir byggnadsarean på fastigheten 1319 kvm. Bruttoarean blir 3853 kvm totalt. Till varje bostadsenhet ingår två markparkeringsplatser, totalt 40 stycken.

I ansökan ingår även marklov för anläggning av tillfartsväg till området samt anpassning av terrängen för kommande bebyggelse. Vidare ingår marklov för fällning av 46 stycken träd, varav två är ekar som enligt detaljplanens bestämmelser ska bevaras.

Granskad av KERSTA

Byggnaderna utformas i tre våningar varav den nedersta placeras i souterräng. Taken blir platta och förses med takterrasser vilka nås via enskilda trapphus från varje enhet.

Fasaderna utförs i vertikal träpanel i varierande bredd. Träpanelen får en naturligt grånad kulör där träets struktur blir väl synlig. Socklarna utförs i ljusgrå betong. Fönster, dörrar samt övriga utvändiga plåtarbeten utförs i RAL 7026.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 558 som vann laga kraft 2014. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får användas för bostäder och vård. Fastigheten får totalt bebyggas med 1200 kvm byggnadsarea. Varje huvudbyggnad får vara max 120 kvm. Totalhöjden på huvudbyggnad är 8,0 meter. Därutöver får skorsten och dylikt anordnas. För komplementbyggnader är höjden 3,0 meter. Inom området gäller marklov för fällning av träd med stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Inom fastigheten finns två skyddade ekar som enligt detaljplanen ska bevaras. Grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation och så att schakt och utfyllnader så långt som möjligt undviks. Anpassning till sluttande terräng bör ske med ex. källaren eller sluttningsvåning.

Planavvikelser

Förslaget som presenterats redovisar en total byggnadsarea på 1319 kvm vilket är en avvikelse på 119 kvm vilket motsvarar 9,9 procent. Varje huvudbyggnad har i förslaget en byggnadsarea på 128 kvm vilket är 8 kvm större än vad detaljplanen medger. Förslaget innebär också att de två skyddade ekarna inom fastigheten fälls.

Kulturmiljövärden

Området bedöms inte ha några kulturmiljövärden.

Yttranden

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga synpunkter har inkommit.

Remisser

Ärendet har skickats på remiss till enheten för drift offentlig utemiljö. Enheten har den 13 juni 2018 inkommit med synpunkter avseende att lastficka för avfallshanteringen byggs på den allmänna vägen och delar av den allmänna gångbanan förläggs på kvartersmark. Enheten klargör att byggherren måste ingå avtal med kommunen innan dessa åtgärder kan accepteras och genomföras. I övrigt lämnar enheten önskemål om att plats för gemensam lek bör uppföras i samband med övrig byggnation av fastigheten för att säkerställa genomförandet. Vidare upplyser enheten om att markarbeten och sprängning ska ske inom den egna fastigheten och att det inte får påverka angränsade kommunal mark.

Nacka vatten lämnade upplysningar om att det ska finnas en vattenmätarbrunn med plats för två mätare direkt innanför fastighetsgränsen vid förbindelsepunkten för VA. Vidare ställdes frågan om hur dagvattnet ska hanteras.

Nacka avfall har gjort bedömningen att avfallshanteringen med behållare så nära vägen är bra och de ser inga problem i att hämta avfallet där. Vidare påpekar de att vissa boende kommer få långt att gå till behållarna.

Tidigare beslut

I ärenden B 2017-1619 med beslutsnummer § 2017-003017 gavs rivningslov med startbesked för de fritidshus som fastigheten tidigare var bebyggd med.

Skäl till beslut

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av bygglov hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som bl.a. är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av god helhetsverkan samt möjlighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och är liten, eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Förslaget håller en hög arkitektonisk gestaltning och bedöms vara väl anpassade till platsen. Huvudbyggnadernas uppstickande trapphus på takterrasserna bedöms som tekniska anordningar som är undantagna totalhöjden, och har därmed inte räknats in i denna. Föreslagna markåtgärder med avseende på sprängning, marknivåförändringar samt trädgårdar bedöms sammantaget godtagbara med hänsyn till fastighetens förutsättningar och den fastställda byggrätten.

Nämnden gör bedömningen att fällningen av de två skyddade ekarna är motiverat utifrån att fastigheten ska kunna bebyggas och användas på ett ändamålsenligt sätt, och för att byggrätten enligt detaljplanen ska kunna användas. Vidare bedömer nämnden att överskridandet av byggrätten totalt sett på fastigheten samt avseende storleken på huvudbyggnaderna är motiverat utifrån byggnadstekniska skäl med bl.a. genom förbättrade planlösningar invändigt. Sammantaget bedöms avvikelserna utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

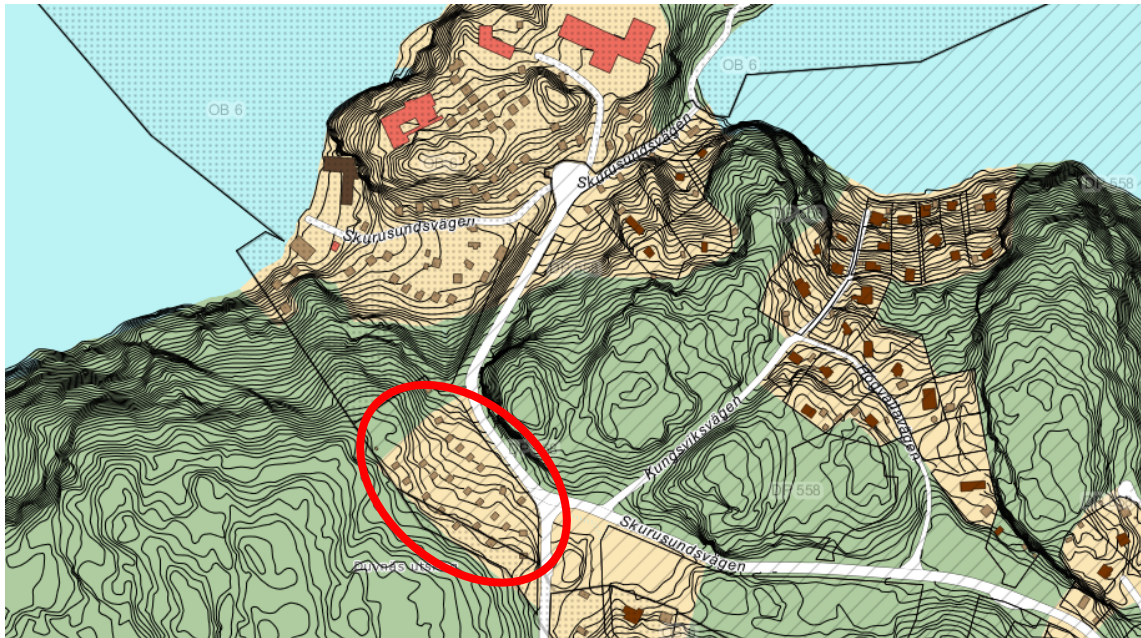
Utöver ovan angivna avvikelser gör nämnden bedömningen att förslaget följer detaljplanens bestämmelser samt intentionerna i enlighet med planbeskrivningen. Sammantaget bedöms förslaget uppfylla de krav som följer av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen bl. a. gällande anpassning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan samt med avseende på möjligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området.

Bygglovenheten

Klas Modin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Upplysningar nämndbeslut
3. Bygglovhandlingar



Aktuellt område inom markeringen.