



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-09-09

2020-09-16

B 2020-001021

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 40:19

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 6 st tvåbostadshus samt marklov

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering SC2240-12, behörighet K enligt 10 kapitlet 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 4 st parhus i två våningar à 17 050 kronor är 68 200 kronor
- avgiften för bygglovet 2 st parhus i två våningar och suterräng à 27 280 kronor är 54 560 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 62 000 kronor
- planavgiften är 130 200 kronor, totalt 314 960 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av sex tvåbostadshus som innehåller tolv lägenheter. Åtta lägenheter har 5 RoK och fyra lägenheter har 6 RoK. Varje enhet upptar 150 kvm byggnadsarea. De sex byggnaderna upptar sammanlagt 900 kvm byggnadsarea. Hus A, B, E och F uppförs i två våningar med totalhöjd 6,0 meter över medelmarknivå. Varje byggnad upptar 314 kvm bruttoarea och 34 kvm öppenarea. Varje huvudbyggnad innehåller två lägenheter med 5 RoK.

Hus C och D uppförs i två våningar och en suterrängvåning med totalhöjd 7,6 meter över medelmarknivå. Varje byggnad upptar 463 kvm bruttoarea och 46 kvm öppenarea. Varje huvudbyggnad innehåller två lägenheter med 6 RoK. Sammanlagt ingår 2 182 bruttoarea och 194 kvm öppenarea i ärendet.

Fasader av stående spontad cederträpanel 18x140 med cederträspån i fallande bredder, oljas. Accentfärger vid entréer: grågrön kulör, NCS S 5010-G70Y, gul kulör, NCS S 1030-Y20R, blågrön kulör, NCS S 5020-R90B och röd kulör, NCS S 5040-Y80R. Fönster och dörrar i antracitgrå kulör, RAL 7016, träfönster med aluminiumutsida. Falsat plåttak och övrig beslagning antacitmetallicgrå matt Linab 044M RAL 9007. Terrass och balkongräcken av plattvalsad sträckmetall i vsmkförzinkat utförande.

Ärendet gäller även marklov för nivåförändringar av marken kring byggnaderna, marklov för infarten från Skurusundsvägen till bostadshusen samt fällning av 6 granar, 82 tallar, 29 ekar, 7 aspar, 7 björkar och 1 sälg, sammanlagt 132 träd.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 558. Bestämmelserna innebär bland annat att största totala byggnadsarea inom området är 900 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Största tillåtna höjd för komplementbyggnader är 3 meter. Högsta totalhöjd för byggnader är 6,0 meter för den nordöstra delen och 8,0 meter för den sydvästra delen av fastigheten. Därutöver får skorsten och dylikt anordnas.

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, till exempel genom grundläggning på plintar eller med anpassning med källare eller sluttningsvåning.

Marklov krävs markförändringarna kring byggnaderna och infarten samt för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 meter ovan mark.

Kulturmiljövärden

Planområdet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö som avses i 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Yttrande från remissinstanser

Trafikenheten har följande synpunkter:

Naturvärden

Nybyggnationen sker inom ett oexploaterat skogsområde. Vid byggnation bör den vegetation som går att bevara skyddas mot kompaktering och mekaniska skador så att de boende får en grön och inbjudande boendemiljö.

Vägbyggnad och gångbana

Vägområde inklusive slänter och gångbana ska förläggas inom den egna fastigheten. Enligt markplaneringsplanen har slänt och gångbana delvis förlagt inom anslutande naturmark. Enheterna anser att detta behöver justeras innan bygglov ges.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske inom fastigheten och de samt hur ytvatten från infartsvägen ska hanteras på fastigheten ska redovisa. Behovet av en trumma under infarten för att ta hand om dagvattnet från den kommunala vägen ska utredas tillsammans med kommunens driftenhet och anläggandet ska bekostas av sökande. Inga framtida kostnader för dagvattenhantering får belasta kommunen.

NVOA, avfallsenheten har inga synpunkter.

NVOA, va och dagvatten har följande synpunkter:

Efter förbindelsepunkten för avlopp och vatten, på fastighetsmark ska en vattenmätarbrunn för vattenmätare utföras av exploitören i samråd med NVOA.

Dagvattenlösningen behöver redovisas mer detaljerat på kvartersmarken. Dagvatten från parkeringsytan ska samlas upp och passera en oljeavskiljare innan det leds vidare till stenkista/reningsanläggning. Dränering utmed uppfartsvägen och under stenkistorna behöver redovisas. I uppfartsvägen kommer troligen medialedningarna samt LTA ledningar, vatten och avlopp att placeras och behovet av erforderliga sidoområden behöver beaktas. Inget yt-dagvatten får belasta Skurusundsvägen utan det ska tas om hand på den egna fastigheten.

Yttrande från MSU 2020-05-13 § 56

”Fastigheten Sicklaön 40:19, som är planlagd, försäljs nu och ska bebyggas. Den planlagda ytan för bebyggelse ligger mitt i värdefull hållmarksskog och ska enligt planbeskrivningen marginellt påverka områdets nyckelbiotoper. Inför byggprocessens start vill vi påminna om att omkringliggande skog omfattas av skyddsbestämmelser. Vi har tidigare erfarenheter av att skog avverkas för att rent praktiskt underlätta byggprocessen och att avverkningar också ägt rum, som krävt tillstånd och därför aldrig borde ha skett. För skogen gäller strandskydd och området ingår i kommunens kulturmiljöprogram. De finns två skyddade ekar, flera senvuxna tallar och i en del av skogen krävs marklov för trädfällning. Byggprocessen får inte medföra ingrepp i denna naturmark.”

Yttrande från sökande

Angående trafikenhetens synpunkter svarar sökanden bra på punkten om naturvärden och ok avseende punkten om dagvatten.

Sedan remissutskicket är ansökan justerad avseende vägbyggnad och gångbana efter trafikenhetens erinran.

Angående NVOA, va/dagvattenenhetens synpunkter svarar sökanden att dagvattenfrågan kommer att detaljprojekteras inför tekniskt samråd och redovisas.



I projektbeskrivningen beskrivs att utgångspunkt för projektet är att i så stor utsträckning som möjligt bevara tomtens stora naturvärden med vacker blandskog, berghällar och vattenkontakt.

En grundläggande förutsättning för exploateringen är att tillfartsvägen kan ordnas på ett säkert sätt, det vill säga med en största lutning på 8 % och med en planare del närmast Skurusundsvägen. Tillsammans med vägtekniker har vi tagit fram den vägprofil som krävs för att uppfylla detta. Vägens sträckning är förlagd längs fastighetens östra gräns och det är också samma lösning som redovisas i detaljplanens illustrationsmaterial.

Husen är utformade som sex fristående parhus som har sina entréer mot den centralt placerade parkeringstorget och där de mer privata uteplatserna vänder sig mot den omgärdande naturmarken. Visionen för denna utformning har varit att bebyggelsen utifrån ska upplevas som "en bebyggd glänta i skogen". De enskilda parhusen är i grunden samma hustyp, men skiljer sig åt genom varierad fönstersättning och skiftande fasadmateriäl. Två av husen är utformade som suterränghus för bättre anpassning till tomtens naturliga sluttnings så att stödmurar kan undvikas.

Yttrande från sökandes vägprojektör:

Den projekterade gatan sträcker sig från Skurusundsvägen och ca 120 meter norrut till planerat exploateringsområde. Gatan är projekterad enligt VGU (Vägar och gators utformning) samt Nacka kommuns tekniska handbok.

Gatan som lutar 8 % är rekommenderad maxlutning vid nybyggnation (VGU).

Vid brantare lutning kan större och tyngre fordon som exempelvis flyttbilar ha svårigheter att manövrera. Vintertid krävs då i regel markvärme för att säkerställa framkomligheten. Man skall också veta att brantare lutning ställer högre krav på vilplan och vertikalaradier. Med vilplan menar jag sträckan mellan anslutande väg och stigning/lutning. Brant gata = långt vilplan.

Samma gäller vertikalaradie. Brant gata = stor radie. Dessa två saker (vilplan/vertikalaradie) påverkar även schaktmassorna.

Den viktigaste aspekten med att följa regler och rekommendationer ur VGU gällande vilplan och radier är säkerheten. Sikt, hastighet, bromssträcka mm. är viktiga faktorer som spelar in.

Minsta rekommenderade vertikalaradie vid nybyggnation är R600. Vi har i denna projektering vertikalaradier på R300. Då detta endast är en rekommendation kan vi ha mindre vertikalaradier om övriga omständigheter tillåter.

För att sammanfatta detta så behöver inte schaktmassorna bli mindre bara för att gatan görs brantare. Detta pga. (som jag tidigare nämnt) vilplan och vertikalaradier.

Framkomlighet, både i plan och profil, har studerats med körspår. Gatan har optimerats för att minimera schaktmassorna.

Med stöd av VGU och Teknisk handbok så är min sammanfattade bedömning att vi gör den minsta möjliga påverkan på naturmarken med gatans framdragning. Detta baserat på den gränsdragning som finns samt övriga omständigheter som placerar gatan i detta område.

Information

Gångbron över avfarten som redovisats i tidigare handlingar utgår ur ansökan och lov kommer att sökas i ett separat ärende.

Skäl till beslut

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.

Förslaget bedöms vara väl anpassad till platsen och dess förutsättningar. Infarten från Skurusundsvägen är en förutsättning för att byggrätten på fastigheten ska kunna utnyttjas. Den föreslagna infarten är projekterad enligt VGU (Vägar och gators utformning) samt Nacka kommuns tekniska handbok och bedöms vara en godtagbar lösning. Förslaget bedöms följa detaljplanens bestämmelse om med avseende ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

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 trädfallning bedöms sammantaget godtagbara med hänsyn till fastighetens förutsättningar och den fastställda byggrätten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att den i detaljplanen angivna totala byggnadsarea kan fördelas på annat sätt än angivet så länge exploateringsstalet inte överskrids.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat 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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

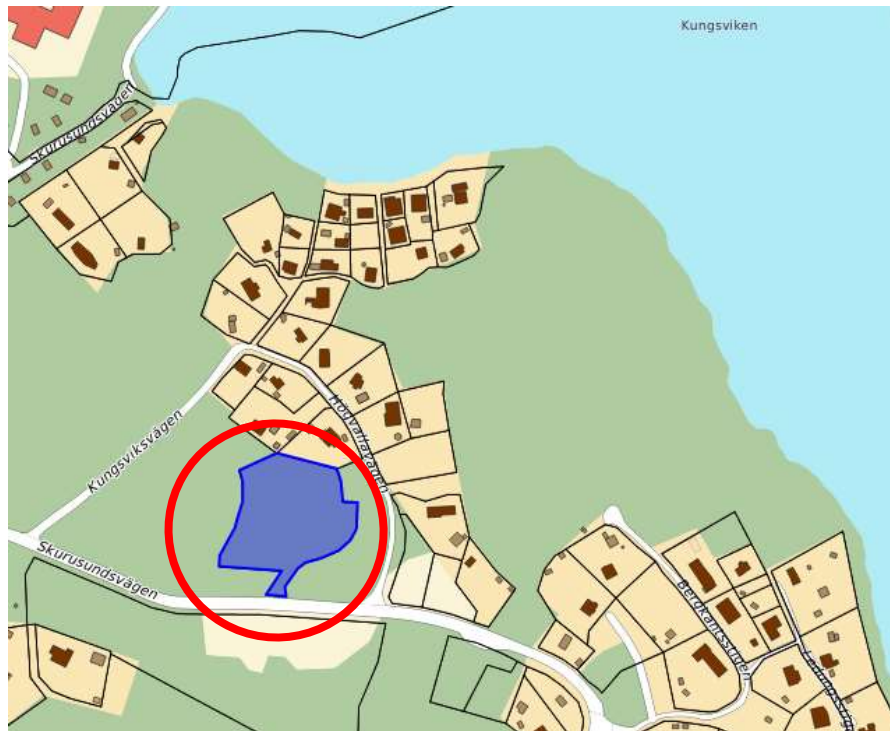
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Projektbeskrivning
3. Situationsplan
4. Ritningar
5. Markplanering
6. Trädfällning
7. Illustration
8. Yttrande från vägprojektör
9. Tillgänglighet
10. Remissvar
11. Yttrande MSU 2020-05-13 § 56

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.