



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-06-03

Rev. 2020-06-24

B 2019-001598

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SKARPNÄS 2:25 och SKARPNÄS 2:3

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 8 radhus och 5 tvåbostadshus, murar och parkeringsplatser

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.
4. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.
 - avgiften för bygglovet för bostadshusen är 165 200 kronor,
 - avgiften för murar är 3 600
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 60 000 kronor
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 785 kronor
 totalt 236 585 kronor,

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av 8 radhus och 5 tvåbostadshus på Telegrafberget. Ansökan omfattar även byggnation av 4 stödmurar och 34 parkeringsplatser. Radhusen uppförs i 3 våningar med en högsta totalhöjd över nollplanet på + 54,1. Tvåbostadshusen uppförs i två respektive 3 våningar med en högsta totalhöjd över nollplanet på + 56,8. Husen i slutningen ut mot farleden placeras på plintar, mellan

Granskad av
HELNIL01



husen uppförs upp till 8 meter höga stödmurar som formgjuts med träfiberskivor. På de platser där stödmurarna exponeras mot farleden monteras spaljéer med möjlighet för växter att klättra. Fasaderna utförs enligt material och kulörbeskrivningen (bilaga 7) i träpanel som delvis behandlas med gulbruten lasyr och delvis målas i en grå kulör NCS S 5005-R 50B samt med en grå fasadskiva i fibercement. Taken förses med sedum.

Hustyper:

Radhusen:

Typ 1: 3 rum och kök, 6 enheter

Typ 1B: 3 rum och kök, 2 enheter

Tvåbostadshusen:

Typ 3: 6 rum och kök, 4 enheter

Typ 4: 4 rum och kök, 6 enheter

Total byggnadsarea 1 104 m²

Total bruttoarea 2 847 m²

Total öppenarea 263 m²

34 parkeringsplatser anordnas, varav två på fastigheten Skarpnäs 2:3. Ytterligare 2 parkeringsplatser för radhusen kommer att anordnas längre ned på lokalgata i etapp 2 av projektet.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 572 och 614. Fastigheterna är avsedda för bostadsändamål. Tillåten totalhöjd i meter över nollplanet för tvåbostadshusen är + 57,0 och tillåten totalhöjd över nollplanet för radhusen är + 58,0. Prickad mark får inte bebyggas och korsmark får endast bebyggas med uthus och garage. Inom med n markerad mark ska mark och vegetation bevaras, träd får inte fällas.

Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 80kWh/m² Atemp och år. Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndighet till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Antal parkeringsplatser per lägenhet ska vara 2 stycken.

Riktlinjer enligt gestaltungsprogrammet:

Radhus i slutningen placeras på plintar för att undvika ingrepp i terrängen, plinthöjden begränsas till max 2 meter. Betydelsefulla träd och hällar tas till vara och de nya husen fogas in där emellan. De tak som ej tas i anspråk för terrasser förses med sedum. Marken mellan husen bevaras som naturmark. Husen ska ej nå över horisontlinjen/trädtopparna samt ha dova färger som smälter in i omgivande växtlighet mot farleden för att minska exponeringen. Radhusen ska i sitt uttryck vara lätta.



Illustration av radhusen från gestaltningsprogrammet.

Kulturmiljövärden

Fastigheterna ligger inom Riksintresse för kust och skärgård och riksintresse farled. Värdet ligger i växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet

Yttrande

Ansökan har kungjorts i Dagens nyheter, inget yttrande med erinran har inkommit.

Sökanden har inkommit med yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att samtliga bostäder är dimensionerade enligt gällande byggregler.

Trafikenheten och enheten för drift och offentlig utemiljö har haft synpunkter på murar och placering av sopkärl som har åtgärdats av sökanden.

Nacka vatten och avfall har inga synpunkter på förslaget.

Miljöenheten har yttrat sig angående den förorenade marken. Man har inget att erinra mot bygglovet under förutsättningar som beskrivs i delegationsbeslut § 2020-305, bilaga 11.

Tidigare beslut

Marklov för förberedande markarbeten beviljades per delegation i ärende B 2017-0550, B 2016-1637 och B 2016-660.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att radhusen med sin utformning och färgsättning är väl anpassade till den värdefulla miljön och följer intentionerna i gestaltningsprogrammet.



Mellan huskropparna 1 till 4 placeras stödmurar på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. En av murarna placeras på mark som är markerad med n, naturmark ska bevaras. Dessa murar bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra att parkeringstalet uppfylls samt för att skapa förutsättningar för en god trafikmiljö i det nya bostadsområdet. En helt planerlig placering av stödmurar är inte möjlig då den prickade eller korsmarkerade marken är utbredd där stödmurar krävs för att ta upp de naturliga höjdskillnaderna och möjliggöra utbyggnaden av lokalgatan och infart till husen. En placering av stödmurarna i linje med husen istället för tvärs över den prickade marken skulle medföra att antal parkeringsplatser minskas samt att murarna skulle skymma sikten vid backrörelser. Stödmurarna påverkar visserligen naturmarken men är indragna i liv med fasad för att skapa den kil av naturmark mellan huskropparna som eftersträvas i gestaltungsprogrammet. Stödmurarna formgjutts med träfiberskivor för att skapa en variation i ytan som bidrar till en mer naturlig karaktär. På de platser där stödmurarna exponeras mot farleden monteras spaljéer med möjlighet för växter att klättra.

Sex av 34 parkeringsplatser placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Dessa parkeringsplatser behövs för att uppfylla parkeringstalet på 2 parkeringsplatser per lägenhet.

I planbeskrivningen kan man särskilt läsa om att stödmurar kommer att krävas för att bebygga området och att dessa kommer att påverka landskapsbilden. Att begränsa markens utnyttjande med prickmark med formulering att mark inte får bebyggas är i nya detaljplaner inget som rekommenderas av Boverket. Snarare bör man precisera vad det är som inte får bebyggas, exempelvis om det är byggnader man syftar till eller om det verkligen är meningen att vare sig murar eller parkeringsplatser ska kunna uppföras på den prickade marken. Eftersom de byggnader som enligt detaljplanen får uppföras inte regleras i yta genom någon areabestämmelse är det troligt att syftet med prickmarken i det här fallet är att reglera storlek på byggnader snarare än att reglera att marken inte får förses med murar eller andra byggnadsverk. Områdets topografi förutsätter snarare murar för att undvika stora uppfyllnader som påverkar naturmarken.

Nämnden bedömer med hänvisning till ovanstående att placeringen av stödmurarna på prickad mark, en av murarna på mark där naturmark ska bevaras samt placering av parkeringsplatser på prickad mark kan bedömas vara en sådan liten avvikelse som kan medges med stöd av 9 kap 31b § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Sammantaget bedömer nämnden att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Nybyggnadskarta
3. Situationsplan
4. A-ritningar radhus
5. A-ritningar tvåbostadshus
6. Markplaneringsritningar
7. Material och kulörbeskrivning
8. Utlåtande tillgänglighet
9. Dagvattenutredning
10. Utlåtande trafikenheten
11. Yttrande miljöenheten

ÖVERSIKTSKARTA

