

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-03-28

Rev. 2023-04-06

B 2023-000071

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**LÄNNERSTA I:1259
(FÅGELSTIGEN II)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och
komplementbyggnader****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 (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Magnus Stålbrandt, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0400-16, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad är 18 425 kronor,
- avgiften för bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad är 8 040 kronor,
- avgiften för marklov är 0 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 26 800 kronor,
- planavgiften är 28 140 kronor,

Totalt är avgiften 83 405 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S11.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar och vind med 136 m² byggnadsarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 8,5 meter. Ansökan omfattar även nybyggnad av komplementbyggnader med sammanlagt 40 m² byggnadsarea och bruttoarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 3,0 meter. Komplementbyggnaderna sammanbyggs

Granskad av PERSUN



med huvudbyggnaden och inrymmer orangeri och förråd. Byggnadernas fasader består av stående träpanel med mörkgrå slamfärg, Falurödfärg mörkgrå.

Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat gemensam tomt, gemensam infart, vattenanslutning från gemensam anslutningspunkt i fastighetsgräns och gemensam sophantering.

Förslaget innehåller markbehandlingsåtgärder med grus, armerat gräs och uteplatser som försämrar markens genomsläpplighet. Föreslagna markåtgärder i övrigt avser schaktning och fyllning för att möjliggöra föreslagna byggnation samt infart och parkering. Mur om höst 0,5 meter finns redovisad på markplaneringsritning. Muren bedöms inte vara lovpliktig och ingår inte i bygglovet.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp med 18 tvåbostadshus samt ett antal komplementbostadshus som ska upplåtas som bostadsrätter. Byggnaderna inom området uppförs med en varierad färgsättning. Huvudbyggnadens storlek och komplementbyggnadernas placering på huvudbyggnaden varierar något för att anpassas till den aktuella fastighetens förutsättningar.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 651 som vann laga kraft 2021-01-11. Detaljplanen har en fördröjd genomförandetiden för kvartersmark som började löpa 2023-01-11.

Bestämmelserna i detaljplanen innebär bland annat att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 m². Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnads byggnadsarea får uppta högst 16 % av fastighetsarean, dock högst 165 m och med en nockhöjd om 8,5 meter. Lännersta 1:1259 har en fastighetsyta om 879 m² vilket innebär att fastigheten får bebyggas med totalt 140,6 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Alternativt får huvudbyggnader sammanbyggas i tomtgräns som parhus.

Komplementbyggnader får uppta 40 m² byggnadsarea och får sammanbyggas med huvudbyggnad utan att inräknas i huvudbyggnadens byggnadsarea. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Nockhöjd för komplementbyggnad får vara 4,0 meter.

Byggnad får inte uppföras på punktprickad mark. Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete. Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom fastighet. Vid nybyggnation får maximalt 40% av fastighetsarean hårdgöras. Inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras är markerad med n₁. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör en risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom kan det efter lovprövning få fällas. Inom område markerat med n₁ krävs marklov för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller

större, mätt 1,3 meter över mark. Markklov krävs även för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med n_1 .

Bostäder ska utformas så att:

- 60dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen vid varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximala ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22.

Yttrande

Remiss har skickats till Trafikenheten och Nacka vatten och avfall med sista svarsdag den 31 mars 2023.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har lämnat synpunkter på antal parkeringsplatser för gemensam parkering, sikten vid parkering/in- och utfart, placering av sopkärl och vilplan vid in- och utfarter från fastigheten. De påpekar att dagvattenhantering vid utfartsvägen ska ske inom fastigheten och att eventuella murar ska byggas på tomtmark. Dessutom informerar de om att eventuella avverkningar inte får ske under fåglarnas häckningsperiod och att träd som ska bevaras och står inom eller i närheten av ett arbetsområde bör skyddas, och att det är olämpligt att spika i träd som ska stå kvar. Nacka Vatten och Avfall AB har angående avfall yttrat följande. De har inget att anmärka mot att bygglov beviljas under förutsättning att markbeläggningen vid avfallshanteringen blir hårdgjord, och de rekommenderar avtal mellan fastigheter som delar avfallslösningar. De påpekar också att det kommer ett lagkrav 2027 om fastighetsnära förpackningsinsamling som fastighetsägaren bör planera för. Nacka Vatten och Avfall AB har angående VA och dagvatten svarat att förbindelsepunkter är utbyggda och att dagvatten hanteras med LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) bedömer att fastigheten och föreslagna åtgärder är förenliga med gällande detaljplan.

Nämnden bedömer att byggnaderna och markarbetena är anpassade till markens topografi och att planbestämmelsen om maximala andel hårdgjord yta uppfylls. Sökande har inventerat träden inom n_1 -området och redovisat hur de kommer att säkerställa att inte träd eller rötter till träd inom n_1 -marken skadas. Det finns inga träd på den yta där markklov krävs för utfyllnad (n_1 -mark) varför den föreslagna markutfyllnaden på denna yta bedöms vara godtagbar. Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

Parkeringsstalet i Nacka för en- och tvåbostadshus inkl. radhus/kedjehus, oavsett upplåtelseform, är 2,0 för bostäder med enskild parkering och 1,5 för bostäder med gemensam parkering. Sökande har redovisat 1,5 parkeringar per bostad i tvåbostadshuset och bedöms därmed uppfylla parkeringsnormen för gemensam parkering.



Utifrån kommunens bullerkartläggning uppfyller fastigheten bullerbestämmelserna enligt detaljplanen och vi har inte begärt in någon särskild bullerutredning inför lovprövningen i ärendet. Frågan om buller följs upp under genomförandeskedet då det även är ett tekniskt egenskapskrav.

Det som enheten för offentlig utemiljö anför om att eventuella avverkningar inte får ske under fåglarnas häckningsperiod bedöms inte vara ett hinder för att bevilja beslut om bygglov enligt plan- och bygglagen. Sökande har justerat markplaneringsritningen efter synpunkterna från Nacka Vatten och Avfall AB om att ytan för avfallshantering bör vara hårdgjord. Ytan för avfallshanteringen beläggs med asfalt. Förslaget uppfyller även efter revideringen bestämmelsen om maximal andel av fastighetsarean som får hårdgöras. Det som övrigt har framkommit i remissvaren medför ingen annan bedömning i ärendet.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande. Nämnden ger därför bygglov.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
- | 2. Ritningar
3. Översiktskarta med färgvariation
4. Åtgärder för att skydda träd och rötter inom n₁
- | 5. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

