



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-05-30

B 2023-000426

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA I:1266

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad och marklov för markåtgärder

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.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Johan Nilsson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0475-15, 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 81 405 avgiften 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 om 112 kvadratmeter byggnadsarea och 224 kvadratmeter bruttoarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 8,5 meter. Ansökan omfattar även nybyggnad av komplementbyggnad med sammanlagt 38 kvadratmeter byggnadsarea och bruttoarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 3,1 meter. Komplementbyggnaden sammanbyggs med huvudbyggnaden och inrymmer hobbyrum och förråd.

Granskad av JENSTR



Byggnadernas fasader består av stående träpanel med svart slamfärg, NCS 9000-N. Taket på tvåbostadshuset består av takpapp i svart, NCS 9000-N. Taket på komplementbyggnaden utgörs av takterrass.

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 föreslagen byggnation samt infart och parkering. Mur om högst 0,5 meter finns redovisad på markplaneringsritning. Muren bedöms inte vara lovpliktig och ingår inte i bygglovet.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp med fyra tvåbostadshus som ska upplåtas som bostadsrätter. Byggnaderna inom området uppförs med en varierad färgsättning.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 651 som vann laga kraft den 11 januari 2021. Detaljplanen har en fördröjd genomförandetiden för kvartersmark som började löpa den 11 januari 2023. Bestämmelserna i detaljplanen innebär bland annat att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnadens byggnadsarea får uppta högst 16 % av fastighetsarean, dock högst 165 kvadratmeter och med en nockhöjd om 8,5 meter. Lännersta 1:1266 har en fastighetsyta om 700 kvadratmeter vilket innebär att fastigheten får bebyggas med totalt 112 kvadratmeter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Alternativt får huvudbyggnader sammanbyggas i tomtgräns som parhus.

Komplementbyggnader får uppta 40 kvadratmeter 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 n_1 . 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 till exempel 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 n_1 krävs marklov för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark. Marklov 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 överskrider. 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

Ärendet har remitterats till miljöenheten, angående trafikbuller, som anför följande.

Fastigheterna är utsatta av buller från Värmdöleden, framförallt Lännersta 1:793 och 1:1268, vilket innebär att åtgärder behövs för att uppfylla planens krav på bostädernas anpassning efter buller.

Av utredningen framgår att den ljudutsatta sidan avses att anpassas, för att säkra en god inomhusmiljö. Enligt kommunens befintliga bullerutredning innehålls bullernivåerna (både ekvivalenta och max-nivåerna) vid fasad. Däremot planeras några uteplatser på bullerutsatt sida, vilket innebär att det kan vara svårt att uppnå bullerkravet utan avskärmning.

För att säkerställa att bullernivåerna uppfylls enligt planen, så bör buller följas upp innan slutbesked ges.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) bedömer att det finns möjlighet att uppfylla bullerkraven på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

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 marklov krävs för uppfyllnad (n_1 -mark) och åtgärden bedöms som nödvändig för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt varför den föreslagna markuppfyllnaden på denna yta bedöms vara godtagbar. Det finns heller inget hinder att uppföra en komplementbyggnad på denna yta varför föreslagen åtgärd bedöms kunna godtas med hänsyn till den begränsande omfattningen i form av uteplats. Den del av fastigheten där vändplatsen anordnas bedöms inte ha någon vegetation som avsevärt påverkas av åtgärden.

Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

Mot denna bakgrund bedömer nämnden att fastigheten och föreslagna åtgärder är förenliga med gällande detaljplan.



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

Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse, 2023-05-30
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Tillgänglighetsutlåtande
5. Utlåtande skydd av träd
6. Yttrande miljöenheten

ÖVERSIKTSKARTA

