

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-06-24

B 2024-000649

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**TOLLARE I:534****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och murar samt marklov för markåtgärder****Förslag till beslut**

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

Bygglov för nybyggnad av murar ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Anders Obäck, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0779-11, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för enbostadshuset är 19 250 kronor,
- avgiften för bygglovet för murar är 4 200 kronor,
- avgiften för marklovet är 0 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 28 000 kronor.

Totalt blir avgiften 51 450 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2, B3 och B11.

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i fyra våningar med en totalhöjd om +35,52 meter över nollplanet. Nedre våningsplanet anordnas i suterräng och övre planet utförs indraget från söder och med takterrass. Byggnaden uppförs med en byggnadsarea om 106 kvadratmeter, bruttoarea om 352 kvadratmeter och öppenarea om 47 kvadratmeter. Fasader på de tre nedre våningarna utförs med stående träpanel i grön kulör, NCS S 3020-G30Y. Terrassvåning och entrédel utförs med stående träpanel i grön kulör, NCS S 5020-G30Y. Taket utförs med svart papp.

Granskad av HELNIL



Ärendet avser även bygglov för stödmurar på fastighetens nordvästra del och mellan aktuellt enbostadshus och enbostadshuset på Tollare 1:533. Murarna motfylls med markmassor mellan tillkommande byggnad med tomt och befintlig slänt. Den nordvästra muren uppförs med total längd om 12,2 meter. Av muren som placeras mellan byggnaderna uppförs 1,1 meter på aktuell fastighet. Murarnas höjd anpassas till underliggande befintliga marknivåer. På murarna placeras ett räcke.

Ärendet avser även marklov för markåtgärder i form av utfyllnad mellan tillkommande byggnad och befintlig slänt.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 526. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Fastigheten får endast bebyggas med bostäder. Högsta totalhöjd över nollplanet är 35,52 meter (RH2000). Utformning av bebyggelse, markens ordnande med mera ska i huvudsak följa ”kvalitetsprogram för gestaltning”. Inom aktuellt användningsområde får fyra lägenheter inredas. För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Inomhus i boningsrummen får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen när det gäller stödmur som delvis placeras på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder.

Synpunkter har inkommit från fastigheten Tollare 1:453 som anför följande. I god tid inför start av bygget ska det finnas möjlighet för brf Tollare Hamnplans medlemmar att få detaljerad information kring de olika byggskedena för att kunna få en förståelse hur mycket transporter och buller denna arbetsplats kommer generera samt vilka tider arbetsplatsen är aktiv. Utgår ifrån att det är mellan 07:00-17:00 vardagar. Då brf Tollare Hamnplans fastigheter ligger fysiskt nedanför byggarbetsplatsen vill de ha en detaljerad redogörelse hur entreprenaden kommer säkra att byggarbetsplatsens dränvatten inte kommer påverka deras fastigheter, även eventuella sprängningar eller omfattande bergsborrning behöver ha en omfattande planering för att undvika skador på deras fastigheter. Brf Tollare Hamnplan efterfrågar också hur framkomligheten på Tollareslingan kommer påverkas, vill se en plan hur material och arbetsplatsens entreprenadmaskiner och transporter skall hanteras under byggtiden. Till sist efterfrågar också brf Tollare Hamnplan uppdaterade nybyggnadsritningar hur de uppförda fastigheterna kommer att förhålla sig till befintliga fastigheter i området. De utgår ifrån att inga system kommer delas med befintliga fastigheter som till exempel dagvatten. I så fall vill de också få detta verifierat att det aktuella systemet har den kapacitet att hantera utökad belastningar från de nya fastigheterna.



Ärendet har remitterats till trafikenheten och Nacka vatten och avfall AB.

Trafikenheten anför följande i sitt yttrande. Parkeringsbehovet för småhus enligt planbeskrivningen är 2,0 bilplatser per lägenhet och de redovisade platserna uppfyller detta, även antal cykelparkeringar är tillräckliga. Sökande behöver redovisa med körspårmallar hur in- och utfart till parkeringsplatserna kan ske. Sikten vid fastighetens parkering/in- och utfart ska vara god. Därför ska inga föremål/växlighet som är högre än 80 cm placeras i anslutning till den allmänna vägen. Den redovisade sektionen ska kompletteras med fastighetsgräns och gångbanan/vägen. Dagvattenhantering ska ske inom fastigheten, detta behöver framgå av handlingarna. Höjdsättningen av marken ska vara sådan att dagvatten från vägen inte rinner in på fastigheten. Eventuella arbeten i samband med utbyggnaden på kommunal mark ska förankras/samordnas med kommunen. Den planerade stödmuren ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark.

Sökanden har inlämnat utlåtande för parkeringslösning med redovisning av körspår, reviderad sektionsritning och förtydligande om dagvattenhantering.

Nacka vatten och avfall AB anför följande i sitt yttrande. Nacka vatten och avfall AB tycker det är mycket bra att man har en gemensam avfallslösning för hushållen. Om det är enskilda fastighetsägare för respektive fastighet rekommenderas att avtal skrivs så att det framgår att det är en gemensam anläggning för avfall och att fastigheten 1:534 får nyttja avfallsanläggningen på den andra fastigheten. I handlingarna framgår inte vart sopbilen är tänkt att angöra. Men Nacka vatten och avfall AB utgår ifrån att sopbilen kommer att angöra på lokalgatan i anslutning till de gemensamma kärnen. Nacka vatten och avfall AB ser en risk med att det är en parkerad bil framför kärnen och där kärnen kommer rullas ut till bilen. Viktigt att dragvägen för kärnen är separat från parkeringsplatsen yta, de kan dock vara i anslutning till varandra. Redovisa gärna de ytorna separat. Dragvägen ska vara hårdgjord och minst 1,2 meter, och om den ändrar riktning bör brädden där vara minst 1,35 meter. Notera att dragvägen inte heller får vara för brant och max 10 meter. Det framgår inte dimensionering av antal kärll för hushållen och kärllstorlekar för respektive fraktion. Redovisa gärna hur det är planerat. Det kan vara så att ytan behöver bli lite större för att rymma samtliga kärll. Från 1 januari 2027 ska samtliga fastigheter samla in förpackningar (papper, plast, ofärgat och färgat glas samt metall) fastighetsnära. Så utöver rest- och matavfall behöver de fraktionerna samlas in på den gemensamma ytan. Nacka vatten och avfall AB rekommenderar också om möjligt att samla in returpapper fastighetsnära, detta är dock inget krav.

Sökanden har inlämnat en förtydligande redovisning av avfallshanteringen. Nacka vatten och avfall AB har inget ytterligare att erinra.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagen avvikelse avseende placering av stödmur på prickmark är nödvändigt utifrån rådande topografiska förutsättningar för att möjliggöra föreslagen byggnation och tillskapa ett ändamålsenligt nyttjande av tomt. Mot denna bakgrund bedöms avvikelsen utgöra en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

I övrigt bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med gällande detaljplan.



Nämnden bedömer att åtgärderna 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, att ingen betydande olägenhet uppstår, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Inlämnat yttrande från berörd granne föranleder ingen annan bedömning.

Mot bakgrund av det ovan sagda ger nämnden bygglov med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att ansökan om marklov uppfyller kraven i 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

Bygglovenheten

Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse, daterad 2024-06-24
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande, externt
5. Yttrande, internt

ÖVERSIKTSKARTA

