



## TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-10

~~2020-10-29~~

B 2020-001016

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Ansökan om bygglov för nybyggnad av 44 st enbostadshus, komplementbyggnader, murar och bullerskärmar samt installation av eldstad.

### 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.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med RISE certifiering nummer SC0433-12, behörighet N enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 109 120 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 89 280 kronor  
totalt 198 400 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

### Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av 44 gruppbyggda småhus i två våningar. Varje hus har 5 RoK m. Det finns 3 olika hustyper:

Hustyp A, 7 st fristående hus uppförs med 73,1 kvm byggnadsarea (BYA) och 146,2 kvm bruttoarea (BTA).

Hustyp A, 6 st parhus uppförs med 71,7 kvm BYA och 143,4 kvm BTA.

Hustyp B, 11 st fristående hus uppförs med 82,8 kvm BYA och 165,6 kvm BTA

Hustyp C, 20 st fristående hus uppförs med 93,2 kvm BYA och 186,4 kvm BTA.

Husen kombineras med förrådsbyggnader med 7 kvm alternativt 8,6 kvm BYA/BTA till varje hus. 38 st av husen har en carport med 23,9 kvm BYA/Öppenarea (OPA).



Ärendet gäller ansökan om bygglov för sjutton stödmurar och fyra bullerskärmar.

## Ärendet

Fastigheten består idag av fyra delområden. Ärendet omfattar nybebyggelse på tre av områdena, benämnda västra, centrala och östra området. Området allra längst västerut ingår ej i ansökan.

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av 44 gruppbyggda småhus i två våningar. Varje hus har 5 RoK samt en förrådsbyggnad och trettioåtta av husen har även en carport. Det finns 3 olika hustyper som kombineras med förråd och/eller carport.

Det finns 7 stycken av hustyp A fristående hus som vardera upptar 73,1 kvm byggnadsarea och 146,2 kvm bruttoarea.

Det finns 6 stycken av hustyp A parhus som vardera upptar 71,7 kvm byggnadsarea och 143,4 kvm bruttoarea.

Det finns 11 stycken av hustyp B fristående hus som vardera upptar 82,8 kvm byggnadsarea och 165,6 kvm bruttoarea.

Det finns 20 stycken av hustyp C fristående hus som vardera upptar 93,2 kvm byggnadsarea och 186,4 kvm bruttoarea.

Husen kombineras med förrådsbyggnader som upptar 7 kvm alternativt 8,6 kvm byggnadsarea/bruttoarea till varje hus. En carport som upptar 23,9 kvm byggnadsarea/öpperarea finns vid 38 av husen.

På det västra området finns 24 stycken hus med förrådsbyggnader och carportar som tillsammans upptar 2 691 kvm byggnadsarea. Den sammanlagda tomtarean för området är 9 853 kvm. Exploateringstalet (BYA/tomtarea (TA) blir därmed 27.

På det centrala området finns 16 stycken hus med förrådsbyggnader och carportar som tillsammans upptar 1 800 kvm byggnadsarea. Den sammanlagda tomtarean för området är 6 662 kvm. Exploateringstalet BYA/TA blir därmed 27.

På det östra området finns 4 stycken hus med förrådsbyggnader och carportar som tillsammans upptar 503 kvm. Den sammanlagda tomtarean för området är 2 182 kvm. Exploateringstalet BYA/TA blir därmed 23.

Bostadshusen och förrådens fasader är av trä med liggande panel i ljusgrå kulör NCS S 2500-N, mörkgrå kulör NCS S 4000-N, gråsvart kulör NCS 6000-N eller svart kulör NCS S 8502-R. Alla kulörer är halvmatta. Fasadfält framsida med stående panel i ljusgrå kulör NCS S 2500-N, halvmatt. Fönster och dörrar i ljusgrå kulör NCS S 2500-N. Skärmväggar vid sop, uteplatser och carport, stolpar, balkar, takstolar, åsar i carport, knut och täckbrädor på bostadshus och förråd lika fasadkulör. Alla bostadshus i det västra och det centrala området har sadeltak med betongpannor svart nr 20 Benderit. De fyra bostadshusen i det östra området och samtliga förråd har pulpettak med grå/svart papptäckning. Tak på carport av mörkgrå korrugerad plåt RAL 7011.

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av sjutton stödmurar i de tre områdena. Stödmurarna består av betongblock med höjder mellan 0 -1,88 meter.



Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av fyra bullerskärmar vid hus 701C, 714C, 725C och 734C. Skärmväggar byggs längs kortsida trall för att skärma av från väg. Bullerskärmar är 1,8 meter höga och ansluts tätt mot mark.

För att uppfylla kravet på ljudnivåer inomhus föreslås fönsteråtgärder för fem av husen 701C, 714C, 725C, 734C och 741C.

Ärendet gäller ansökan än marklov för markförändringarna kring byggnaderna.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 571. Fastigheten består av fyra områden. Området längst västerut ingår inte i detta ärende. Av de tre områden som ingår har det västra och det centrala området samma bestämmelser: bostadshus får uppföras i högst två våningar, högsta tillåtna nockhöjd är 10,0 meter över medelmarknivå. Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot granne och sammanbyggas. Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarea.

Det östra området har följande bestämmelser: bostadshus får uppföras i högst två våningar, högsta tillåtna nockhöjd är 8,0 meter över medelmarknivå. Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne. Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarea.

Bebyggelsen ska utformas så att alla bostäder har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bygglov får inte ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföröreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Yttrande från remissinstanser

#### NVOA va har yttrat sig

##### Angående hantering av dagvatten:

Dagvatten ska omhänders tas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom området.

##### Angående anslutning till vatten och avlopp:

Ledningsnätet är inte utbyggt, Nacka kommun och NVOA kommer att upphandla entreprenad för utbyggnad av VA-ledningar och de andra allmänna anläggningar. Inga anslutningar till kommunalt vatten och avlopp kan ske innan godkänd slutbesiktning av VA-ledningar.

NVOA avfallsenheten har inga synpunkter



## Trafikenheten har inga synpunkter

### Miljöenheten har yttrat sig:

Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:

Höjderna för färdig mark med bostäder ska vara satta så att minst en meter uppfyllnad utförs ovan NCC:s utfyllnad enligt riktlinjerna baserat på NCC:s modell, så ett barriärdjup på minst 2 meter erhålls till massor med förhöjda halter av föroreningar.

Vid installation djupare än 2 m under mark, som för dagvattenbrunn, behöver uppschaktade jordmassor kontrolleras med avseende föroreningar och transporteras bort till mottagare med tillstånd att ta emot massorna.

Vid användning av eldstäder i tätbebyggda områden finns risk att boende i omgivningen störs. Vägledande rättsfall anger att trivselledning två gånger i veckan är rimligt. Om det inte räcker kan kommunen förbjuda eldningen.

### Yttrande från sökande

Angående dagvattnet är vi väl medvetna om att LOD gäller, vilket vi också har projekterat, dagvattnet tas de hand om lokalt på respektive blivande fastighet.

Angående va är vi väl medvetna om att de allmänna anläggningarna inte är utbyggda och att vi inte får koppla på oss förens godkänd slutbesiktning. Vi har en dialog och ett samarbete kring utbyggnaden av de allmänna anläggningarna med Nacka Kommun och NVOA.

### Bullerutredning

Företaget Efterklang har på Bonavas uppdrag redovisat en bullerutredning där lösningar föreslås för att uppfylla detaljplanens och BBR:s krav.

Utredningen visar att alla hus i Lavendel-området beräknas klara BBR:s riktvärden om 30 dBA ekvivalent- och 45 dBA maximal ljudnivå förutsatt att fönsteråtgärder utförs i fem av husen. Detaljplanens krav för ljudnivå vid uteplats beräknas uppfyllas för samtliga uteplatser om fyra av husen förses med skärmåtgärder.

### Skäl till beslut

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

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 tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan ges.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen kan ges.



## Bygglovenheten

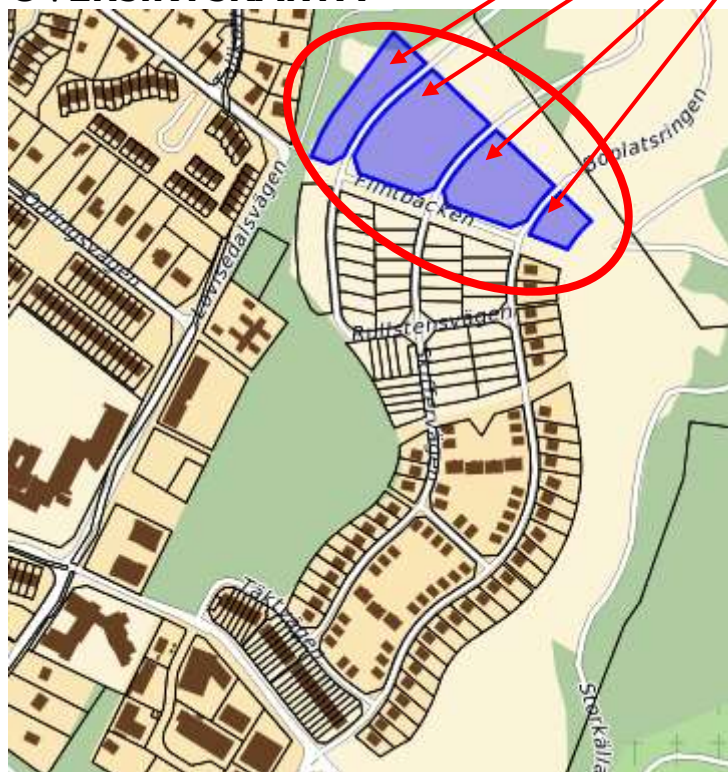
Kerstin Starborg  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Förrättningskarta
3. Ritningar byggnader
4. Ritningar mark
5. Markritning och mängdning av murar
6. Kulör och material
7. Illustrationer
8. Areaberäkningar
9. Intyg tillgänglighet
10. Trafikbullerutredning
11. Remissvar
12. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA



- Området ingår ej i ansökan
- Område "västra"
- Område "centrala"
- Område "östra"

Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.