



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-11-18

B 2020-000204

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 25:23 (ÖSTERVIK 4)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, och komplementbyggnad, för LSS boende med sex lägenheter

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

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

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

- avgiften för flerbostadshuset är 20 832 kronor,
- avgiften för komplementbyggnaden är 15 128 kronor,
- avgiften för kungörelsen i Dagen Nyheter är 9 770 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor, totalt 70 530 kronor.

Du får inte påbörja åtgärden förrän du har fått ett startbesked. Innan du får startbesked ska du ha tekniskt samråd med bygglovenheten där vi går igenom projektet och alla tekniska handlingar.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S1.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus som innehåller sex lägenheter, personalutrymmen och gemensamhetsutrymmen, för ett LSS boende. Byggnaden upptar 215 m² byggnadsarea och uppförs i två våningar. Byggnadens nockhöjd är ca 9,5 meter. Fasader utförs med stående träpanel i falu rödfärg med vita foder och knutar. Tak beläggs med tegelpannor i röd kulör. Ansökan omfattar också nybyggnad av en

Granskad av JENSTR



komplementbyggnad i en våning som upptar 129 m² byggnadsarea. Komplementbyggnaden inrymmer bland annat förråd, verkstad och teknikutrymmen. Dess nockhöjd är ca fem meter. Vid komplementbyggnaden anläggs en bullerskyddad gemensam uteplats.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt kommunens översiktsplan omfattar området medeltät stadsbebyggelse. Området innehåller i huvudsak flerbostadshus och gruppbyggda småhus, men även handel och andra verksamheter. Ett detaljplaneprogram antogs under 2013 för delar av området. Programmet räknar med en förtätning med 500-600 bostäder och i hela området skulle drygt 700 bostäder kunna tillkomma till år 2030.

Tidigare beslut

Fastigheten omfattas av strandskydd. Dispens från strandskyddet har beviljats i beslut § 2020-79 MSN (ärende M-2020-405)

Tillstånd att inrätta en sluten tank för WC-vatten samt inrätta avlopp för bad-, disk- och tvättvatten har beviljats i beslut § 2020-235 MSN (ärende M-2019-2389).

Yttrande

Ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter. Inga synpunkter har skickats in.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft något att yttra angående VA.

Nacka vatten och avfall AB har haft synpunkter gällande vändyta för sopbil samt kärl för fraktioner för källsortering. Ansökan har reviderats utifrån synpunkterna.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har bland annat yttrat att fastigheten är på planlös mark och därför har ingen kommunal naturvärdesinventering gjorts sedan tidigare. Av den anledningen bör ansökan kompletteras med en redovisning av de träd som kommer att tas bort. Markåtgärder i anslutning till de ekar som bevaras behöver ske med stor hänsyn till träden. Markkompaktering, förändring av marknivån närmast träden och skador på rot, stam och krona är faktorer som bör undvikas. Den nya vägen som går till fastigheten kan påverka befintlig kommunal gc-väg. Detta behöver i så fall ske i samråd med kommunen.

Sökanden har lämnat in en bullerutredning som redovisar på att åtgärden klarar kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
- [2014:900]



Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad och ett flertal komplementbyggnader, varav en större komplementbyggnad som rivs och ersätts med flerbostadshuset och komplementbyggnaden. Närområdet är bebyggt med bostadshus och komplementbyggnader av olika storlekar och av varierande karaktär. Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs för åtgärden.

Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Kraven i 2 kap plan- och bygglagen som omfattar lov handlar bl a om markens lämplighet för användningen, lokalisering av bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjlighet att undvika bullerstörning, möjlighet att ordna med teknisk service som t ex trafik och VA, lämplig utformning och placering av bebyggelse. Nämnden bedömer att ansökan uppfyller kraven i 2 kapitlet plan- och bygglagen.

Kraven i 8 kap plan- och bygglagen behandlar bl a byggnaders lämplighet och utformning, att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Nämnden bedömer att ansökan uppfyller kraven i 8 kap. plan- och bygglagen.

Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som ska tillämpas i ansökningar om bygglov utanför planlagt område ska vissa ljudnivåer uppnås vid fasad och vid uteplatser. Förordningen reglerar också hur bostäder ska utformas med s k tyst sida när buller vid fasad överstiger viss nivå. Nämnden bedömer, utifrån den bullerutredning som skickats in, att ansökan klarar kraven i förordningen.

De synpunkter som Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö haft angående träd, naturvärdesinventering, markkompaktering och förändring av marknivån närmast träden och skador på rot, stam och krona behandlas i beslutet om strandskydd. Träden omfattas av strandskyddet och dispens krävs för fällning. Då träden inte omfattas av lovplikt föranleder synpunkterna ingen annan bedömning av ansökan om lov.

Närområdet innehåller stor variation i byggnadstyper och volymer, samt i hur stor del av fastigheterna som är bebyggda. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 31 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Bullerutredning

ÖVERSIKTSKARTA

