



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-10-13

B 2021-000610

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA 10:187 Boplatsringen

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av 21 rad/kedjehus,
komplementbyggnader och murar**

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
3. Villkor
Bygglov ges med stöd av 9 kap 37a § plan- och bygglagen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten. Startbesked kan ges först när tillsynsmyndigheten givit sitt godkännande.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering behörighetsnummer SC0507-11 behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet byggnader är 110 880 kronor,
- avgiften för bygglovet för murar är 5 670 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 90 720 kronor

Totalt 207 270 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S9.

Ärendet

Ärende gäller nybyggnad av 21 bostäder i radhus/kedjehus och parhus.

Radhus/kedjehus, 15 stycken, med husnummer 1-15 har 5 rum och kök (RoK) med bostadsarea (BOA) 136,5 kvm.

Parhus med garage, 6 stycken med husnummer 16-21 har 6 RoK med bostadsarea (BOA) 152,3 kvm.

Byggnaderna upptar sammanlagt 1 816 kvm byggnadsarea, 4 008 kvm bruttoarea och 1 293 kvm öppenarea. Sammanlagt bebyggs 30 % av fastighetens area.

Radhus/kedjehuset med husnummer 1-15 har nockhöjden 7,986 meter.

Parhus med husnummer 16-17 har nockhöjden 7,525 meter.

Parhus med husnummer 18-19 har nockhöjden 7,972 meter.

Parhus med husnummer 20-21 har nockhöjden 6,8 meter över medelmarknivå.

Radhusen har fasader av trä ovan mark och parhusen har fasader av betong på suterrängvåningen och fasader av trä på övriga plan. Träfasaderna målas med transparent lasyrfärg. Betong målas NCS S 1002-Y. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad lackas RAL 9006. Taktäckning med trätrall med protanduk under. Plåtarbeten utförs med Plannja PL 45 silvermetallic eller likvärdigt.

Ärendet gäller även nybyggnad av miljöstation med sopkärl som upptar 5 kvm byggnadsarea och är mellan 1,41 och 1,5 meter hög.

Ärendet gäller även nybyggnad av två stödmurar. En dubbel mur i vinkel nordväst om hus 14 och 15. Den nedre muren är cirka 24 meter lång och mellan 0 – 1,7 meter hög, den övre muren är cirka 21 meter lång och är mellan 0-1,7 meter hög. En mur nordväst om hus 18, 19, 20 och 21 som är cirka 33 meter lång och mellan 0,4 -1,1 meter hög.

Ärendet gäller även marklov för markförändringar kring byggnaderna.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 571. Bestämmelserna innebär bland annat att området är avsett för bostadsändamål. Högst 30 % av fastighetsarean får bebyggas vilket för denna fastighetsdel innebär 1 819 kvm. Bostäderna får uppföras i högst två våningar och högsta tillåtna nockhöjd är 8,0 meter från 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 får sammanbyggas. 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 markföroreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten.



Yttrande

Nacka vatten och avfall (NVOA) va-enheten har följande synpunkter:

- Utbyggnad av den allmänna vatten- och spillvattenanläggningen pågår
- Fastigheten är belägen utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvarteretsmark ska tillämpas enligt de huvudprinciperna för Nacka kommuns anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har följande synpunkter:

Om det här är en Brf som kund för sophämtningen kommer vi att tömma alla sopkärl med fast intervall, 1 gång i veckan. Kärlen ska då stå ute vid gatan som på ritning A-01.1-005 blå markering, kärl som står inne på tomten eller i garage som på planritningarna kommer inte att tömmas men vi kommer att debitera för tömning av alla kärl.

Kärl för matavfall är alltid 140 liter. Kärl för restavfall bör räcka med 140 liter för en vecka, priset för tömning är lägre än för 190 liter. Gemensam plats för sortering av förpackningar och tidningar rekommenderas, fastighetsnära insamling av detta är standard från 2025, och ofta svårare att lösa i efterhand. Systemet med återvinningsstationer kommer på sikt troligen att försvinna.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har följande yttrande:

Naturvärden

Kvarteret gränsar direkt till Allmän plats, där Nacka kommun kommer att vara huvudman. Enligt handlingarna finns ett större antal befintliga träd i området, varav flertalet avses bevaras – förutom de träd som direkt står på de nya radhustomterna. Den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden.

Placering av in och utfarter mot den allmänna vägen ska samordnas med stadsbyggnadsprojektets framtagna handlingar för allmän plats.

In och utfart

Sikten vid fastigheternas parkeringar ska vara god. Därför ska inga föremål som är högre än 80 cm placeras i anslutning till den allmänna vägen.

Miljöenheten har följande yttrande

Delar av fastigheten, där hus 1 -15 är placerade har använts för uppställning och verksamhet. Den befintliga uppfyllnaden med sprängsten hade när rapporten skrevs bara utförts upp till ”terassbotten”, en meter under färdig mark. Riktvärdena är alltså inte uppfyllda innan hela området fyllts upp med ytterligare en meter genom byggnation.

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.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 37a § kan beslut om lov ges med villkor om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att bygglov ges med stöd av 9 kap 30 och 37a §§ plan- och bygglagen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten. Startbesked kan ges först när tillsynsmyndigheten givit sitt godkännande.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar situationsplaner
3. Ritningar hus, planer
4. Ritningar hus, sektioner
5. Ritningar hus, fasader
6. Areasammanställning
7. Kulör och material
8. Tillgänglighetsintyg
9. Remissvar NVOA avfall och va samt Trafikenheten
10. Remissvar Miljöenheten

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda markeringen visar aktuell fastigheten