

Sidorna 61-64/73 av protokollet. Fick ut dessa sidor av Bygglovsenheten 21-12-28 på min begäran att se vilka beslut på avsteg som finns på 35:284 samt i övrig för Kv Anemonen.



§ 140

Dnr B 2012-000964

Älta 35:281-302, 35:304-325, Kv. Anemonen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 44 st bostäder i form av villor, parhus och radhus samt komplementbyggnader

Beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende överskridande av tillåten byggnadshöjd och byggnadsarea samt husens placering mer än 3 meter från gatan på tomterna 11-20. På radhusen överskrider delar av takkuporna tillåten byggnadshöjd med 1 meter. Tillåten byggnadsarea överskrider på tomt 7, 8, 9, 18, 19, 35, 36, 39 och 40 med mellan 2,5 och 14,5 procent.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas David Lundgren, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för bygglovet är 102 960 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 313 040 kronor dvs. totalt 490 880 kronor.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av 44 bostäder med komplementbyggnader i Södra Hedvigslund. Området som ska bebyggas är placerat i planområdets centrala delar i anslutning till förskolan och Maggies farm. Marken i området är relativt plan och har varit bevuxen med skog. Ansökan omfattar sammanlagt 8833 kvm bruttoarea och 4734 kvm byggnadsarea. Byggnaderna får träpanel som fasadmateriell och utförs i kulörerna ockra, mörkröd och mörkgrå. Tacktäkningsmaterialet i området blir plåt av aluzink. Mot gatan avgränsas tomterna av planteringar och häckar.

I ansökan finns tre hustyper:

13 st villor utförs i två våningar med förråd och carport. Villorna är placerade i kvarterets västra och östra del på tomt 1-5, 29-33 och 42-44 (se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen).

15 st parhus utförs i två våningar med carport och förråd. Parhusen är placerade i kvarterets norra och östra del på tomt 11-17, 21-22 och 23-28 (se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen).

16 st radhus utförs i tre våningar med förråd. I anslutning till radhusen byggs carportlängor med totalt 16 platser. Radhusen är placerade i kvarterets västra och norra del på tomt 6-10, 18-20 och 34-41 (se bilaga 1 till tjänsteskrivelsen).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Sida 1 /
	/	/	

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 421. Planen anger användning av kvartersmark i området till bostäder, trädgårdsstad. Byggnader ska placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meter förgårdsmark mot gata. Samma princip ska gälla utmed varje kvarters gatusida. Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter. För parhus/radhus/kedjehus får högst 50 % och för friliggande hus får högst 35 % av tomten bebyggas. Kvarteren ska utformas med blandad bebyggelse.

Bostäder ska utformas så att alla boningsrum och kök har minst ett öppningsbart fönster med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför. Vid uteplats får maximal ljudnivå vara högst 70 dB(A) Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgator, parkering, gångvägar, lektyor m.m.

Gestaltningssprogrammet för södra Hedvigslund anger bl.a. att stor variation ska råda vad gäller blandning av olika hustyper. Bebyggelsen utgörs av friliggande småhus, parhus eller radhus, men även små flerbostadshus planeras. Huvudprincipen för placeringen av byggnaderna är att de ska placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan. Bostadshusen ska således förläggas längs en gemensam bygglinje mot gata och ges en gemensam samordnad utformning längs respektive gata. Hus med entré mot gata utförs med förgårdsmark. De skiljs tydligt från gatan med antingen häckar, låga murar eller staket. Förgården skyddas från insyn och trafik. Här finns plats för t ex cyklar, en välkomnande entré. Garage, carport och förrådsbyggnader förläggs, i förhållande till gaturummet, alltid innanför bostadshusens bygglinje. Ambitionen med Hedvigslunds Trädgårdsstad är att forma ett område med varierad bebyggelse betecknad av omsorg och variation i sin utformning, men ändå baserad på en gemensam gestaltning. Tanken är att varje gaturum snarare än kvarter hålls ihop färg- och materialmässigt. Material och färgval beskrivs här generellt för hela området. Med detta som utgångspunkt regleras sedan varje gaturum mer detaljerat i separata färg- och materialprogram som ska tas fram inför bygglovprövningen. För detta projekt anger gestaltningssprogrammet att fasaderna ska vara släta och utföras i puts eller putsliknande material samt med inslag av trä. Taken på småhusen utformas med inslag av såväl pulpettak som sadeltak.

Kulturmiljövärden

Denna del av planområdet bedöms inte ha kulturhistoriska värden.

Yttranden

Berörda grannar har underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Älta 35:204, 35:205, 35:207, 35:208 och 35:210.

De synpunkter som förs fram avser framför allt den överskridna byggnadshöjden som man menar kommer att innebära ökad skuggning och insyn vilket innebär en olägenhet för



Örförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

omkringliggande grannar. En fastighetsägare anför även bl.a. att våningsantalet (3 våningar) strider mot detaljplanen.

Tidigare beslut

Den 24 oktober 2012 § 2012-002101, beviljades marklov för förberedande mark- och grundläggningsarbeten (jord- och bergschakt) i samband med nybyggnad av villor, parhus och radhus.

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna från detaljplanen är små och förenliga med planens syfte.

Bygglovenheten bedömer att olägenheterna i form av ökad insyn och skuggning inte är större än vad man får tåla i ett tätbebyggt område. Förslaget innebär heller inte någon avvikelse vad gäller våningsantalet då detta för det berörda området inte regleras i detaljplanen.

Bygglovenheten konstaterar att byggnaderna i sitt formspråk knyter an till förebilderna i de äldre trädgårdsstäderna. Enheten bedömer att den arkitektoniska gestaltningen av byggnaderna ger förutsättning att uppfylla planbestämmelsen trädgårdsstad. Vidare bedömer enheten att byggnaderna har fått en placering och utformning som tillgodoser möjligheten att ordna soliga och skyddade uteplatser vid varje bostad och småskaliga gatumiljöer.

Bygglovenheten konstaterar att fasaderna är släta och utförs i sin helhet i träpanel för alla hustyper. Enheten bedömer att det inte utgör någon avvikelse mot gestaltungsprogrammet för denna etapp.

Bygglovenheten bedömer att förslaget till parkeringslösning överensstämmer med gestaltungsprogrammet då det innehåller gatuparkering för besökare, boendeparkering på parkeringsgårdar för radhusen och parkering på den egna tomten för villor och parhus.

Sammanfattningsvis bedömer bygglovenheten att kraven på tillgänglighet, trafikförsörjning, brandspridning och sophantering uppfylls och att förslaget i övrigt uppfyller kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen och överensstämmer med gestaltungsprogrammet för Södra Hedvigslund.

Bygglovenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen för nybyggnad av 44 bostäder i friliggande villor, parhus och radhus med komplementbyggnader och parkeringsplatser.

Handlingar i ärendet

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse 2013-03-13

Bilagor

1. Ritningar och situationsplan
2. Markplaneringsritning (del av marklov från 24 oktober 2012)
3. Översiktskarta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Sida 1 /
----------------------	----------------------	--------------------	----------



2013-04-17

64 (73)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

4. Yttranden från grannar

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.