



TJÄNSTESKRIVELSE

REV 2022-04-04

~~2022-03-30~~

B 2021-002427

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 25:47

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 33 rad/kedjehus,
33 komplementbyggnader, ett gemensamhetshus och 27 plank.

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 Lars Stridh, som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering, behörighetsnummer SC1539-11 behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för sju byggnader är 173 880 kronor,
- avgiften för bygglovet för plank vid sex byggnader är 17 010 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 63 000 kronor

Totalt 253 890 kronor

Villkor

Bygglov ges med stöd av 9 kap 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 för att startbesked ska få ges.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S10

Granskad av
HAMHER

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av 33 rad/kedjehus, 33 komplementbyggnader och ett gemensamhetshus. Bostadshusen är uppförda i två våningar och har nockhöjden 8,55 meter från medelmarknivå.

Bostadshusen är grupperade i sex stycken radhus/kedjehuslängor med 4-6 bostäder i varje byggnad. De mittersta husen i alla längor/byggnader har 4 RoK och benämns typhus 3.1 och 3.2 med spegelvända varianter. De yttersta husen i alla längor/byggnader har 5 RoK med ett sovrum är placerat på gaveln och benämns typhus 1.1, 1.2, 2.1 och 2.2 med spegelvända varianter.

21 stycken radhus/kedjehus med 4 Rok med 109 kvm BOA (bostadsarea) och 6 kvm BIA (förråd).

12 stycken radhus/kedjehus med 5 Rok med 121,5 kvm BOA (bostadsarea) och 6 kvm BIA (förråd).

Gemensamhetshuset är uppförd i en våning som upptar 32 kvm byggnadsarea/bruttoarea med nockhöjden 8,5 meter från medelmarknivå.

Sammanlagt upptar byggnaderna 2511,7 kvm byggnadsarea.

Bostadshusen i två våningar har fasader av stående fasadskiffer 250x400 mm, typ nordskiffer eller likvärdigt, typ A kulör ”multicolor” och typ B kulör ”lugano grå”. De delar av bostadshusen som uppförs i en våning och komplementbyggnaderna har fasader av stående träpanel typ superwood eller likvärdigt, bredd 120 eller 145 mm. Förrådsdörr, kulör RAL 9006 ”silvermetallic” eller likvärdigt. Entrédörrar med klarglas, typ A kulör RAL 3011, brunröd och typ B, RAL 6003 ”olivgrön” eller likvärdigt. Fönster, fönsterdörrar och fönsterparti vid fasadskiffer med aluminiumkarm glans 30, typ A kulör RAL 3011, brunröd och typ B, RAL 6003 ”olivgrön” eller likvärdigt. Fönster, fönsterdörrar och fönsterparti vid träpanel med aluminiumkarm glans 30, kulör RAL 9006 ”silvermetallic” eller likvärdigt. Taktäckning vid fasadskiffer: tvåkupiga betongpannor, kulör/behandling mörkgrå. Taktäckning vid träpanel: plåttak typ plannja trend 475, hard coat 50 eller likvärdigt, kulör RAL 9006 ”silvermetallic” eller likvärdigt.

Ärendet gäller nybyggnad av 27 plank som är 1,8 meter höga. Planken är placerade mellan de enskilda bostadshusen i de sex radhus/kedjehuslängorna som avgränsningar. Elva plank är 4 meter långa och sexton är 2 meter långa. Plank och bygglovfria staket av stående träpanel typ superwood eller likvärdigt.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 571. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten ska användas för bostadsändamål. Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean. Fastigheten upptar 10 116 kvm, bygggrätten är därmed 2 529 kvm. Huvudbyggnader får uppföras i högst två våningar, högsta tillåtna nockhöjd är 10,0 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 inte några synpunkter.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har följande synpunkter. Bra med gemensamma avfallsbehållare på centrala och tillgängliga platser i området. Kärlskåp är en bra lösning för att dölja avfallet. Fastighetsnära källsortering kommer att bli standard inom några år, återvinningsstation saknas också i den delen av Älta.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har följande yttrande: Sikten ska vara god vid in- och utfarterna och vid parkeringsplatserna. Därför ska inga siktskymmande föremål eller växtlighet som är högre än 0,8 meter placeras i direkt anslutning till dessa platser.

Miljöenheten har följande yttrande På fastigheten fanns förorenad mark som innebar en viss risk för spridning och exponering vid exploatering. I samband med startbesked för ärende nummer B 2019-000536 avseende marklov utreddes föroreningarna och miljöenheten bedömde att åtgärder genomförts enligt anmälan och föreläggandet, samt att det inte behövs fler åtgärder med anledning av den förorening som kan finnas kvar inom fastigheten. Det finns kvar föroreningar under utfyllnaden. Betongplattor har lämnats kvar på delar av området. Mark under betongplattorna är inte undersökt, det är därför okänt om föroreningar förekommer under dessa. I delar av utfyllnaden har platsspecifika riktvärden tillämpats 2 meter ner under markytan. Kontrollprogrammet för grundvatten kommer att fortsätta en tid och resultat rapporteras till miljöenheten.

Den som i framtiden planerar att t ex. schakta djupare än 2 m i mark ska anmäla detta till tillsynsmyndigheten innan arbeten påbörjas. Massorna kan inte hanteras fritt, utan behöver kontrolleras avseende föroreningar.

Tidigare beslut

Ärendenummer B 2019-000536:

Beslut om marklov med startbesked § 2019-002289 med beslutsdatum 2019-10-30.

Beslut om slutbesked § 2021-001546 med beslutsdatum 2021-06-02.

Skäl till beslut

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 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.

Bygglovenheten

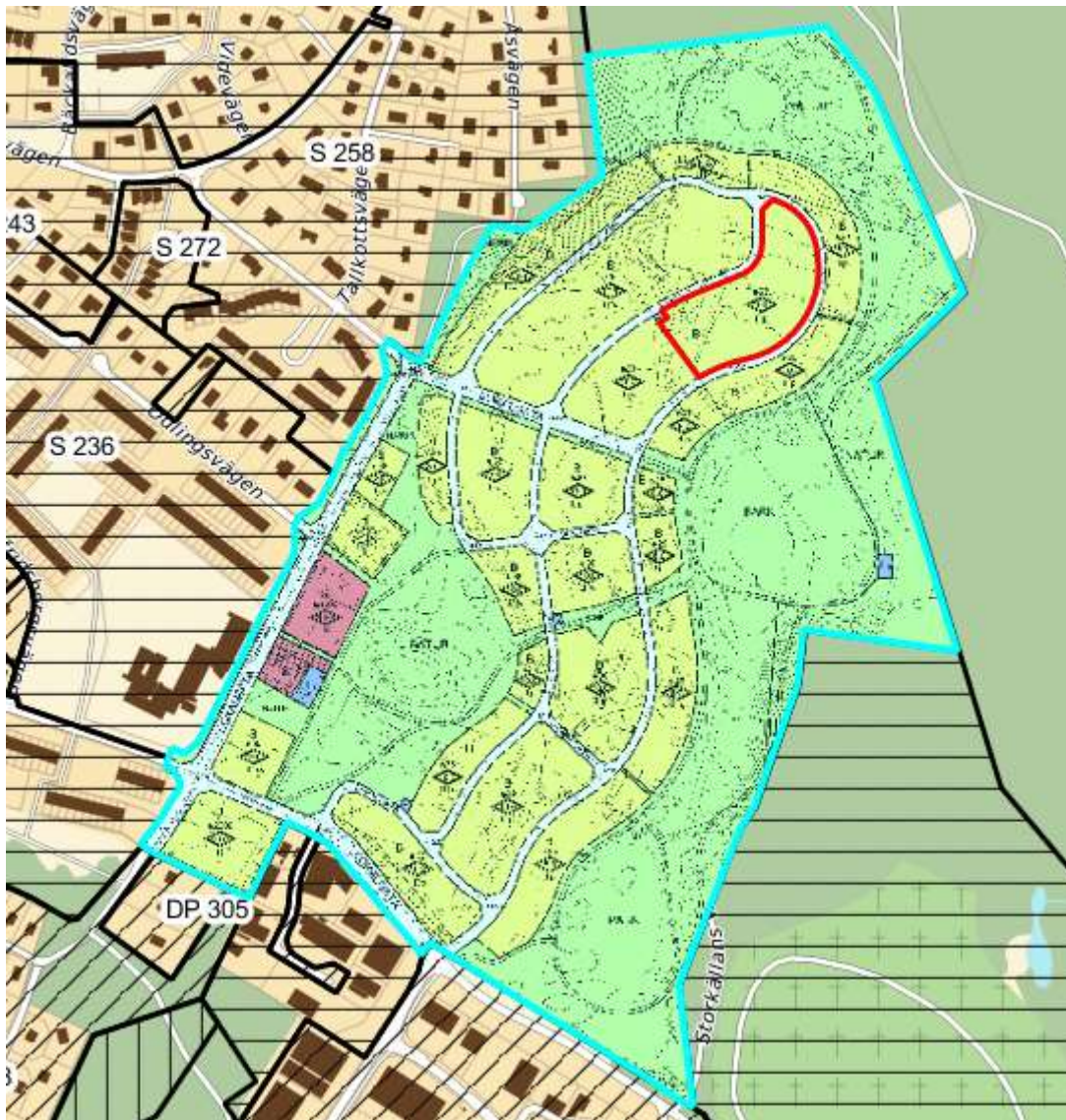
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar hus
3. Ritningar mark
4. Kulör och material
5. Area
6. Tillgänglighetsintyg
7. Remissvar

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda linjen visar aktuell del av fastigheten