



TJÄNSTESKRIVELSE
 REV 2022-05-31
~~2022-05-24~~

B 2022-000441

Miljö- och
 stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 25:49, Boplatsringen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 22 enbostadshus,
 22 komplementbyggnader, 3 carport och murar 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 Johan
 Westermark, [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med RISE
 Certifiering behörighetsnummer 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 för 22 st huvudbyggnader är 274 560 kronor,
- avgiften för bygglovet för 22 st komplementbyggnader/frd är 84 480 kronor,
- avgiften för bygglovet för 3 st carport är 11 520 kronor,
- avgiften för murar typ M1 är 2 880 kronor
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 64 000 kronor
- Totalt 437 440 kronor

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 för att startbesked ska få ges.

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



Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av 22 enbostadshus, 22 komplementbyggnader/förråd och 3 carportar. Bostadshusen är av två typer C1 respektive C2.

Enbostadshusen har 5 RoK och upptar 93,2 kvm byggnadsarea och 186,4 kvm bruttoarea.

De uppförs i två våningar med nockhöjden 7,9 meter över medelmarknivå.

På alla fastigheter finns en komplementbyggnad/förråd som upptar 8,6 kvm byggnadsarea/bruttoarea.

På tre av fastigheterna en carport som upptar 23,3 kvm byggnadsarea/öppenarea.

Samtliga byggnader upptar sammanlagt 2 309,2 kvm byggnadsarea.

Sammanställning

Typ	Antal	BYA kvm	BYA tot kvm	BTA kvm	BTA tot kvm	OPA kvm	OPA tot kvm
C1	13	93,2	1211,6	186,4	2423,2	-	-
C2	9	93,2	838,8	186,4	1677,6	-	-
Carport	3	23,2	69,6	23,2	-	23,2	69,6
KB	22	8,64	190,1	8,64	190,1	-	-
Total	-	-	2310,1	-	4290,9	-	69,6

Byggnaderna har fasader av träpanel i tre kulörer: grågrön NCS S 7005-G20Y, brunbeige NCS S 6005-Y20R och ljusgrå NCS S 2500-N. Bostadshusen har tak av 2-kupiga betongpannor i svart kulör, förråden har tak av svart papp och carport har tak av svart plåt. Ärendet gäller även marklov för markförändringar kring byggnaderna.

Ärendet omfattar även uppförande av två olika typer av stödmurar.

Mot naturmarken uppförs murtyp M1 som är ett L-stöd av betong. Det finns 38 murar av typen M1 som är mellan 0,59-11,41 meter långa och mellan 0,00 och 1,05 meter höga.

Sammanlagd längd av alla stödmurar typ M1 är 285,32 meter.

Mellan fastigheterna inom fastigheterna och mot gatan uppförs 15 murar av murtyp M2 som är blockstensmur av natursten. Alla murar av typ M2 är lägre än 0,5 meter.

Planföresättningar

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, byggrätten 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.

Utredningar på uppdrag av Bonava

Utredning avseende buller av Efterklang inkom 2022-03-14

Alla hus i Syrenen-området beräknas innehålla BBR-riktvärden om 30 dBA dygnsekvivalent- och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus från trafik utan åtgärd. Även krav i ljudklass B innehålls. Slutsatsen förutsätter att ljudisolering hos fasadens ingående delar vid standardutförande motsvarar de specificerade i 768472 rA P404 – *Beskrivning Ljud*
Plankrav för ljudnivå vid uteplats beräknas innehållas vid samtliga uteplatser utan åtgärder så som exempelvis skärmar.

Yttranden från remissinstanser

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

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten fastighet men innanför dagvatten gata. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvartersmark ska tillämpas enligt de huvudprinciperna för Nacka kommuns anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering.

En uppsättning förbindelsepunkt för vatten respektive spillvatten per villafastighet finns upprättade i anslutning till fastighetsgräns i gata, vilket ger totalt 22 förbindelsepunkter för sökande fastighet. Anslutningspunkt för dagvatten från fastigheten kommer inte att erbjudas.

Utbyggnad av allmän vatten- och spillvattenanläggning är under pågående. Möjlighet till anslutning beräknas tidigast under sommaren 2022.

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har lämnat följande yttrande:

Det blir friköpta fastigheter med enskilda abonnemang på sophämtning. Då kan varje hushåll ha eget abonnemang på sophämtning och tillämpa så kallad behovstömning där de boende ställer ut sina kärl på tömningsdagen om de vill ha tömt. Två kärl per fastighet såg det ut som, tolkar det som rest- och matavfall vilket är miniminivån.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har följande yttrande:

Det ska inte förekomma något skymmande buskage eller likande vid infarterna utan det ska vara fri sikt mot den allmänna vägen.

Miljöenheten har följande yttrande:

Erstavik 25:49 var tidigare en del av Erstavik 25:32. Inom fastigheten Erstavik 25:32 har industriverksamhet tidigare bedrivits vilket orsakat föroreningar inom fastigheten. Sanering och utfyllnad har utförts inom fastigheten Erstavik 25:32, med syfte att människor ska kunna bo på området utan risk att påverkas negativt av halten föroreningar i jorden. Vid eventuella framtida schaktarbeten/borrningar behöver föroreningar beaktas. På ett djup av 0 – 2 m under dagens markyta kan massorna hanteras fritt. Vid djupare schakt (>2 m u my) kan förorening förekomma som kan utgöra risk för människa och miljö, och hantering av massor ska ske i samråd med Miljöenheten.

Flera betongplattor lämnades kvar när området sanerades och finns kvar under utfyllnaden. Under betongplattorna har ingen sanering utförts, och det kan förekomma föroreningar med okända föroreningshalter i jord.



Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar: Höjderna för färdig mark avseende bostäder ska ligga mins 0,5 meter ovan IKANO:s utfyllnad (dagens markyta). Massorna som används ska underskrida riktvärden för Mindre än Ringa Risk (MRR), Naturvårdsverket 2010:10. Förorenade massor förekommer i utfyllnaden, två meter under markytan, och överlagras av två meter tjockt lager bergkross. Vid installation djupare än 2 meter under dagens markyta, som för exempelvis dagvattenbrunn, behöver hantering ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Uppschaktade jordmassor ska kontrolleras med avseende föroreningar och transporteras bort till mottagare med tillstånd att ta emot massorna. Återanvändning av förorenade massor får inte ske utan anmälan och godkännande från tillsynsmyndigheten.

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

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.

Som villkor gäller att 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.

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

Bygglovenheten

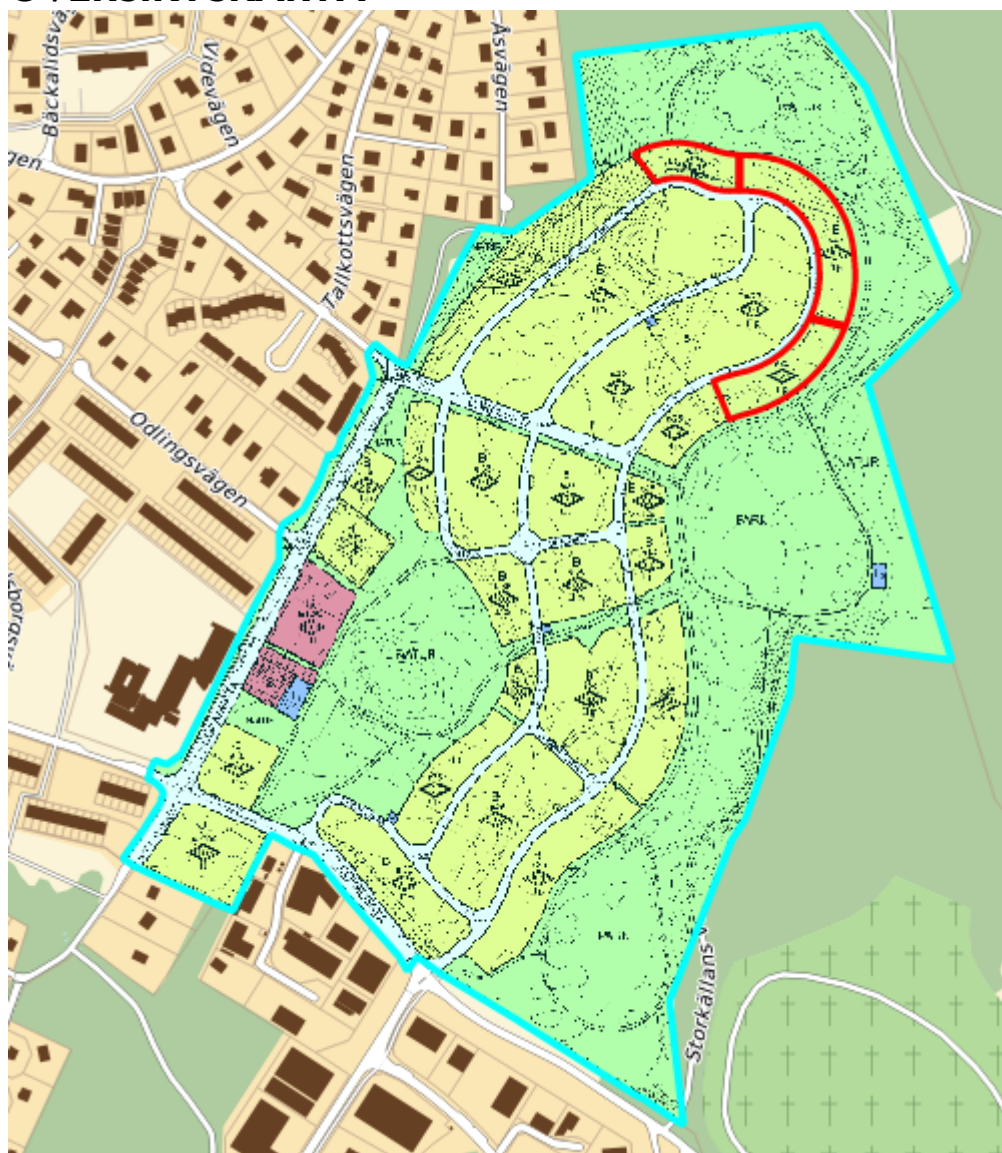
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar hus
3. Ritningar landskap
4. Kulör och material
5. Area
6. Tillgänglighetsutlåtande
7. Remissyttrande
8. PM buller
9. PM Dagvatten

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda linjen visar aktuell del av fastigheten