



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-09-05

B 2022-001325

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SKARPNÄS 2:27 (EDELCRANTZ VÄG 8)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 17 radhus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Markov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Glenn Olofsson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0554-16, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglov för radhusen är 92 800 kronor,
- avgiften för bygglov för parkeringsplatser är 2 880 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 64 000 kronor,
- totalt 159 680 kronor.

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för nybyggnad av 17 radhus, i två grupper. Radhusen uppförs i tre våningar, den tredje våningen utförs indragen och med takaltan. Byggnaderna placeras längs med en sluttande väg och totalhöjder varierar mellan +60,0 och +65,0 meter över nollplanet. Fasader utförs med stående träpanel som målas med sandgrå oljelasyr. Tak beläggs med sedum. Räckan till takaltaner utförs i glas och skärmar mellan altanerna i trä lika fasader. Marknivåer invid byggnaderna förändras och stödmurar uppförs. Varje radhus förses med två parkeringsplatser och ett tillbyggt förråd. Mellan de två radhusgrupperna anläggs åtta parkeringsplatser.

Total bruttoarea för radhusen är ca 2 530 m² och total öppenarea är ca 425 m².

Granskad av HELNIL



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 572 som vann laga kraft 2015-10-21 och som tagits fram med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd varierar mellan +64,0 och +65,0 meter över nollplanet. Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till detaljplanen hörande gestaltungsprogram. Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndighet till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Planbeskrivning

Parkeringsstalet för radhus är två platser per bostad.

Gestaltungsprogram

Radhusen ska ha dova färger. Referensbilder visar radhus i gråfärgad träpanel med räcken i glas.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att ett av radhusen överstiger tillåten totalhöjd för en mindre del av taket med 0,71 meter.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården.

Yttranden

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att man inte har några invändningar och att avfallslösningen har diskuterats med sökanden.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att man inte har verksamhetsområde för VA i detta område. De befintliga fastigheterna får sitt VA från Lidingö och det rekommenderas att samma görs för denna fastighet.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att markarbeten som schakt och fyllning inte får ske utanför fastighetsgräns. Anslutande naturmark omfattas av strandskydd. Enheterna förutsätter att behovet av parkeringsplatser uppfylls med två platser per bostad enligt gällande riktlinje. För att säkerställa god sikt vid parkeringsplatserna ska inga föremål högre än 80 cm vara placerade i anslutning till gångbanan och in- och utfart. Höjdsättning av in- och utfarter ska anpassas till projekterade handlingar för den allmänna vägen.

Miljöenheten har yttrat att Telegrafbergets oljedepå påbörjade sin verksamhet i början av 1900-talet, som förorenat mark- och grundvatten i området. Sedan nybyggnation av bostäder påbörjades inom Telegrafberget har sanering av jord och verksamhetens installationer utförts kontinuerligt. Intill område för bygglovsansökan har en lastningsstation (sk Skrottomten) varit placerad, och inom det södra området för bygglovsansökan har oljecistern och oljeavskiljare med tillhörande ledningar varit belägen. Inför byggnationen har det mesta eller all jord skrapats av ned till bergövertya, och stora delar berg har sprängts bort. Miljöenheten har inget att erinra mot bygglov under följande förutsättningar:



1. Kvarvarande massor med halter över KM bortförs alternativt kvarlämnas efter riskbedömning med hänsyn till planerad markanvändning.
2. Installationer som cisterner, oljeavskiljare med tillhörande ledningar ska avlägsnas.
3. Om schakt ska utföras i förorenad jord eller berg med föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till miljöenheten senast 6 veckor innan schaktning påbörjas.
4. Om återanvändning ska utföras av massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning ska detta ske i samråd med tillsynsmyndigheten.
5. Om berg ska sprängas ska massorna kontrolleras avseende svavelhalt och lakningsbenägenhet inför beslut om hantering och omhändertagande av massorna.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Den avvikelse gällande totalhöjd som finns för en del av ett radhus bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

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

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Yttranden interna

ÖVERSIKTSKARTA

