

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-12-22

B 2022-001751

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**ÄLTA 10:231, ERSTAVIK 25:48****Ansökan om bygglov för nybyggnad av 18 radhus samt nybyggnad av murar****Förslag till beslut**

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

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Tommy Willberg Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0421-12, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för nybyggnad av 18 radhus är 161 280 kronor,
- avgiften för bygglov för nybyggnad av två murar är 5 760 kronor
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök och ett slutsamråd är 64 000 kronor

Totalt är avgiften 231 040 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av 18 radhus och nybyggnad av stödmurar. Radhusen uppförs i två våningar med tillhörande källare och takterrass. Radhusen placeras minst 3,7 m från gräns mot gata och minst 5,2 m från gräns mot granne. Nockhöjd för samtliga radhus blir 8,0 m, beräknad från medelmarknivå vid gata. Medelmarknivån beräknas från nivån vid gata då radhusen placeras närmare än 6,0 m från allmän plats.

Granskad av JOHAHS



Av fastigheten Älta 10:231 bebyggs 584 m² vilket motsvarar 30 % av fastighetsarealen och av fastigheten Erstavik 25:48 bebyggs 622 m² vilket motsvarar 28,6 % av fastighetsarealen. Varje radhus har en byggnadsarea som uppgår till 67 m², bruttoarea som uppgår till 157 m² och en öppenarea som uppgår till 79 m². Sammanlagd bruttoarea för samtliga radhus är 2 826 m² och sammanlagd öppenarea är 1 422 m².

Åtkomst till tillgängligt plan anordnas via angöring från baksidan av huskropparna, där även tillgängliga parkeringsplatser anordnas. Väg upp till baksidan är mycket brant, varför två plattformshissar anordnas mellan hus 6 och 7 respektive 12 och 13 för att göra gårdar samt sophantering tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Fasader på samtliga radhus kläs i stående träpanel i lärk som behandlas med transparent lasyrfärg, alternativt superwood SW11. Exponerad fasad på källare kläs i betong. Räcke till takterrass utgörs av ett pinräcke i galvaniserat stål. Tillgång till takterrass sker genom en taklucka i glas som inte bedöms påverka nockhöjden för radhusen.

Ansökan innefattar också stödmurar som går längs fastighetsgränser mot sydväst, nordväst och nordöst som anordnas för att skapa en väg runt byggnaderna. Murarna mot sydväst och nordöst följer ny marknivå vid väg för angöring, med en murkrönshöjd som varierar mellan +45,5 och +48,0 respektive +45,2 och +48,0. Mot nordväst ansluter stödmuren till befintlig naturmark inom fastigheten som bevaras, murkrönshöjd varierar mellan +51,0 och +56,3. Mur mot nordöst är ca. 24 m lång, mot sydväst ca. 19,8 m och mot nordväst ca. 104 m. Murar kläs med träspaljé och klättrväxter.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 571. Bestämmelserna innebär bland annat följande för den aktuella fastigheten. Största byggnadsarea får uppgå till 30 % av fastighetsarean. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m och högst antal våningar är två. Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 m från gata och minst 4,0 från fastighetsgräns mot granne. 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.

Yttranden

Trafikenheten har yttrat att det redovisade antalet parkeringsplatser är tillräckliga. Sikten vid de olika fastigheternas parkeringar ska vara god, sopkärl bör ha ett avstånd om ca 1 m från fastighetsgräns. Växtlighet och andra föremål intill får inte vara högre än 80 cm. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska tas om hand inom varje hus/fastighet. Redovisade murar, trappor m.m ska i sin helhet utföras inom fastigheterna.

Miljöenheten har inget att erinra angående markföroreningar då marken varit orörd. Fastigheterna Erstavik 25:48 och Älta 10:231 bedöms inte vara misstänkt förorenade.

Nacka vatten och avfall AB har angående dagvatten och anslutning till vatten och avlopp yttrat att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten fastighet men innanför verksamhetsområdet för dagvatten gata. LOD inom kvartersmark ska tillämpas



enligt de huvudprinciper som är framtagna enligt Nacka kommuns anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering. Redogörelse saknas med bygglovsansökan och ska därför kompletteras av sökande. Blankett finns hos bygglov. En förbindelsepunkt för vatten respektive spillvatten har upprättats för fastighet Erstavik 25:48. Ska fastigheterna bilda en gemensamhetsanläggning för Erstavik 25:48 och Älta 10:231? Nacka vatten och avfall erbjuder en förbindelsepunkt per fastighet eller gemensamhetsanläggning. Servis för vatten respektive spillvatten finns upprättad för fastighet Erstavik 25:48 i dess norra del. Anslutningspunkt för dagvatten från fastigheten kommer inte att erbjudas. Utbyggnaden av allmän vatten- och spillvattenanläggning färdigställdes sommaren 2022. Sökande har sedan inkommit med dokument som beskriver hur LOD ska tillämpas, vilket Nacka vatten och avfall AB har godtagit. Godtagbar lösning för hantering av dagvatten kommer att följas upp under det tekniska samrådet.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att lagstiftningen ställer krav på att förpackningsavfall ska kunna lämnas fastighetsnära vilket innebär att det behöver finnas plats även för insamling av förpackningsavfall (plast, papper, metall, glas färgat och ofärgat). Även returpapper bör kunna lämnas fastighetsnära. Totalt innebär det att det att åtta olika fraktioner av avfall ska kunna lämnas fastighetsnära. Av ritningen framgår att det kan bli svårt att få plats med insamling av alla fraktioner vid varje station. Det skulle kunna lösas genom att en av stationerna används enbart till förpackningsinsamling.

Sökande har redovisat ett yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet. Yttrandet redovisar två avsteg som enligt sakkunnig är ganska vanliga i radhus. Dels saknas rullstolsförvaring, dels överstiger gångavståndet till säsongförvaring 25 m för flera av radhusen. Säsongförvaring är placerad i källaren som kan nås tillgängligt via bilväg, källarentré och plattformshiss. Det är upp till kommunen att bedöma om avsteg kan beviljas för dessa avvikelser. Förutsatt att kommunen godtar de redovisade avvikelserna som noterats bedömer sakkunnig att projektet uppfyller krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Skäl till beslut

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

Det finns brister i tillgängligheten gällande avstånd till säsongförvaring och tillgång till förvaring av rullstol. Nämnden bedömer att det är möjligt att medge avsteg från kraven. Gällande den yttre tillgängligheten så överstigs avståndet från entré till säsongförvaring i en majoritet av radhusen. Säsongförvaring finns i källare på undre plan och är tillgängligt med bil och via plattformshissar. Att avståndet överstigs bedöms vara möjligt att medge med hänsyn till terrängens förutsättningar, enligt 8 kapitlet 6 § punkt 3 plan- och bygglagen. När det gäller tillgång till rullstolsförvaring så går det att ordna tillgängligt vid behov på gårdsyta mot nordväst. Gårdsytan är dock begränsad för radhusen varför det inte bedöms vara befogat att ställa krav på detta för samtliga radhus inför slutbesked.

Undre plan bedöms inte utgöra en våning. Exponerade delar av fasaden är tydligt indragna från övriga fasader. Fasadmaterial, utformning av fönster och dörrar har källarkaraktär och



källaren innehåller inga bostadsfunktioner. Avståndet mellan medelmarknivån kring byggnaderna och ovansida av bjälklaget i våning över källare understiger även 1,5 m.

Gällande buller så visar kommunens bullerkartor en maximal ljudnivå från vägtrafik som uppgår till ca. 60 dB på de aktuella fastigheterna. Bostäderna bedöms därför kunna utformas så att de får tillgång till en uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Bygglov ska därför ges.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplaner
3. Planritningar
4. Fasadritningar
5. Sektionsritningar
6. Material- och kulörbeskrivning
7. Yttranden internt
8. Hantering av dagvatten
9. Utlåtande av sakkunnig tillgänglighet

ÖVERSIKTSKARTA

