

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-11-17

rev. 2023-11-28

B 2023-001732

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**LÄNNERSTA 1:817
(FÅGELSTIGEN 13)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och
komplementbyggnad****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.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Magnus Stålbrandt, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0400-16, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad är 18 425 kronor,
- avgiften för bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad är 8 040 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 26 800 kronor,
- planavgiften är 28 140 kronor,

Total är avgifterna 81 405 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2, B3, och B11.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar och vind med 126 m² byggnadsarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 8,5 meter. Ansökan omfattar även nybyggnad av komplementbyggnader med sammanlagt 40 m² byggnadsarea och bruttoarea. Nockhöjden från medelmarknivån är 3,0 meter. Komplementbyggnaderna sammanbyggs med huvudbyggnaden och inrymmer orangeri och förråd. Vinden inreds som ett enklare allrum. Byggnadernas fasader består av stående träpanel behandlad med järnvitriol.

Granskad av JOHÅHS



De två bostäderna har gemensamma funktioner som innefattar bland annat gemensam tomt, gemensam infart, vattenanslutning från gemensam anslutningspunkt i fastighetsgräns och gemensam sophantering.

Förslaget innehåller markbehandlingsåtgärder med grus, armerat gräs och uteplatser som försämrar markens genomsläpplighet. Sammanlagt hårdgörs 33% av fastighetsytan. Förslaget innehåller även markåtgärder i form av fyllning och schaktning som syftar till att möjliggöra föreslagen byggnation samt infart och parkering.

Tvåbostadshuset ingår i en grupp med 18 tvåbostadshus samt ett antal komplementbostadshus som ska upplåtas som bostadsrätter. Byggnaderna inom området uppförs med en varierad färgsättning. Huvudbyggnadens storlek och komplementbyggnadernas placering som tillbyggnader till huvudbyggnaden varierar för de olika fastigheterna för att anpassas till den aktuella fastighetens förutsättningar.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 651 som vann laga kraft 2021-01-11. Detaljplanen har en fördröjd genomförandetiden för kvartersmark som började löpa 2023-01-11.

Bestämmelserna i detaljplanen innebär bland annat att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 m². Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Huvudbyggnads byggnadsarea får uppta högst 16 % av fastighetsarean, dock högst 165 m² och med en nockhöjd om 8,5 meter. Lännersta 1:813 har en fastighetsyta om 801 m² vilket innebär att fastigheten får bebyggas med totalt 128 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Alternativt får huvudbyggnader sammanbyggas i tomtgräns som parhus.

Komplementbyggnader får uppta 40 m² byggnadsarea och får sammanbyggas med huvudbyggnad utan att inräknas i huvudbyggnadens byggnadsarea. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Nockhöjd för komplementbyggnad får vara 4,0 meter.

Byggnad får inte uppföras på punktprickad mark. Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete. Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom fastighet. Vid nybyggnation får maximalt 40% av fastighetsarean hårdgöras. Inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras är markerat med n1. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör en risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjutdom kan det efter lovprövning få fällas. Inom område markerat med n1 krävs marklov för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark. Marklov krävs även för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med n1.



Bostäder ska utformas så att:

- 60dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen vid varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximala ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22.

Yttrande

Remiss har skickats till Trafikenheten och Nacka vatten och avfall.

Trafikenheten har yttrat att antal redovisade parkeringsplatser d.v.s. 1,5 platser per hus uppfyller kommunens parkeringstal med för tvåbostadshus med gemensam parkering. Detta gäller med förutsättningen att inte fastigheten styckas. Även cykelparkeringsplatser som uppfyller kommunens parkeringstal för cykel behöver redovisas.

Nacka Vatten och Avfall AB har gällande VA yttrat att de inte har någon erinran.

Nacka Vatten och Avfall AB har gällande avfall yttrat att det inte framgår av handlingarna att det inte framgår hur dimensioneringen av avfall har gjorts. De hänvisar till Nacka vatten och avfalls tekniska handbok om avfallshantering för krav och riktlinjer. De påpekar också att det kommer ett lagkrav 2027 om fastighetsnära förpackningsinsamling som fastighetsägaren bör planera för. I Nacka blir det troligen någon form av tvåfackslösning, vilket innebär att det vid varje fastighet behöver finnas plats för fyra tvåfackskärl. Gemensamma lösningar krävs i de fall det är ont om plats för individuella kärl och i de fall som bostäderna har gemensam fastighetsägare.

Sökande har efter yttrandet kompletterat med ett PM gällande avfallsdimensionering som har vidarebefordrats till Nacka Vatten och Avfall. De har därefter yttrat att det saknas kärl för insamling av metall- samt ofärgade och färgade glasförpackningar, vilka kommer att vara obligatoriska från den 1 januari 2027. De tipsar även om Avfall Sveriges handbok där det exempelvis finns uppdaterade schabloner för hur mycket avfall som genereras per hushåll.

Tidigare beslut

Nämnden beviljade i april 2023 fjorton liknande tvåbostadshus med samma byggherre i området. Ytterligare två tvåbostadshus beviljades av nämnden i augusti och september 2023.

Rivningslov med startbesked för befintliga byggnader beviljades den 3 mars 2023 i ärende i ärende B2023-000366.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) bedömer att fastigheten och föreslagna åtgärder är förenliga med gällande detaljplan.

Nämnden bedömer att byggnaderna och markarbetena är anpassade till markens topografi och att planbestämmelsen om maximala andel hårdgjord yta uppfylls. Sökande har inventerat träden inom n1-området och redovisat hur de kommer att säkerställa att



inte träd eller rötter till träd inom n1-marken skadas. Nämnden bedömer att det finns möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på ett tillfredställande sätt, vilket följs upp inför startbesked.

Parkeringsstalet i Nacka för en- och tvåbostadshus inkl. radhus/kedjehus, oavsett upplåtelseform, är 2,0 för bostäder med enskild parkering och 1,5 för bostäder med gemensam parkering. Sökande har redovisat 1,5 parkeringar per bostad i tvåbostadshuset och bedöms därmed uppfylla parkeringsnormen för gemensam parkering.

Utifrån kommunens bullerkartläggning uppfyller fastigheten bullerbestämmelserna enligt detaljplanen och vi har inte begärt in någon särskild bullerutredning inför lovprövningen i ärendet. Frågan om buller följs upp under genomförandeskedet då det även är ett tekniskt egenskapskrav.

Nämnden bedömer att det går att lösa cykelparkering inom tomterna. De synpunkter rörande förpackningsmaterial som framkommer i yttrande från Nacka vatten och avfall AB gäller en kommande lagändring som ännu inte är ett krav. Det som övrigt har framkommit i remissvaren medför ingen annan bedömning i ärendet.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande. Nämnden ger därför bygglov.

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad den 17 november 2023
2. Ansökan inkom den 9 oktober 2023
3. Ritningar inkom den 9 och 31 oktober 2023
4. Åtgärder för att skydda träd och rötter inom n1 inkom 31 oktober 2023
5. Remissvar inkom i november 2023

ÖVERSIKTSKARTA

