

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-05-06

Rev. 2024-05-13

B 2024-000143

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**SKARPNÄS 2:20  
(TELEGRAFVÄGEN 18)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus  
(radhus), mur och parkeringsplatser samt marklov för  
markåtgärder****Förslag till beslut**

Bygglov ges för flerbostadshus och murar med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering på prickmark.

Bygglov ges för parkeringsplatser och upplag av avfallskärl med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Nygård, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer 05881 och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för flerbostadshusen är 101 500 + 101 500 + 69 300 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 4 200 kronor,
- avgiften för bygglovet för murar är 4 200 kronor,
- avgiften för bygglovet för upplag är 6 300 kronor.
- avgiften för marklovet är 0 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 100 800 kronor

Totalt blir avgiften 387 800 kronor.

**Ärendet**

Ärendet gäller nybyggnad av tre flerbostadshus, i form av radhuslängor, stödmurar och parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder.

Granskad av



Nybyggnad innebär flerbostadshus fördelat på tre radhuslängor (Hus 1, 2 och 3) med tio, nio respektive sex bostäder i vardera längan. Hus 1 och 2 uppförs i två våningar med en trapphuspåbyggnad till takterrass medan Hus 3 uppförs i tre våningar, med utgång till takterrass från översta våningen. Källare anordnas under de tre byggnaderna för garage, förråd, miljörum samt teknikrum. Byggnaderna placeras i terrassering längs med Telegrafvägen och dess totalhöjder varierar mellan +41,4 och +48,8 meter över nollplanet.

Flerbostadshusen uppförs med ytor och bostadsindelning enligt följande:

### Hus 1

Byggnadsarea: 810 kvadratmeter

Bruttoarea: 1 696 kvadratmeter

Öppenarea (takterrass): 380 kvadratmeter

Tio bostäder om 134,5 kvadratmeter boarea vardera inredda med 5 rum och kök.

### Hus 2

Byggnadsarea: 644 kvadratmeter

Bruttoarea: 2 138 kvadratmeter

Öppenarea (takterrass): 342 kvadratmeter

Nio bostäder om 134,5 kvadratmeter boarea vardera inredda med 5 rum och kök.

### Hus 3

Byggnadsarea: 458 kvadratmeter

Bruttoarea: 1 590 kvadratmeter

Öppenarea (takterrass): 147 kvadratmeter

Sex bostäder om 166,5 kvadratmeter boarea vardera inredda med 8 rum och kök.

Fasader utförs med liggande träpanel. Byggnaderna uppförs med varierad färgsättning med fyra olika kulörer fördelade mellan bostäderna. Kulörerna är ljusbeige, NCS S 4010-Y10R, ockra, NCS S 4040-Y20R, mellanbrun-/grön, NCS S 7020-G70Y, samt mörkbrun, NCS S7020-Y20R. Taket utförs med skiffergrå takpapp.

I källaren till Hus 2 anordnas garage med 27 parkeringsplatser inklusive två platser för funktionshindrade. På gården finns ytterligare tio parkeringsplatser, varav två för funktionshindrade. Cykelrum med plats för 112 cyklar anordnas i källaren till Hus 3. Plats för 18 cyklar anordnas i cykelställ utomhus. I källare till Hus 2 och 3 och anordnas lägenhetsförråd och utrymme för barnvagnar och rullstolar. Ytterligare ett förrådsutrymme anordnas i entréplanet på Hus 3.

Miljörum anordnas under Hus 1. Kärl för hushållsavfall finns på tre olika platser, dels i miljörummet, dels mellan Hus 2 och 3, dels ovanför hus 3. Kärlen på gården mellan Hus 2 och 3 har fått placeringen för att göra hantering av avfall tillgänglig för bostäderna i Hus 2. För dessa kärl införs i föreningens stadgar att föreningen ansvarar för att kärl flyttas från uppställningsplats till av kommunen anvisad hämtningsplats vid varje hämtningstillfälle.

Fyra stödmurar med olika längder och höjder uppförs för att möjliggöra föreslagen byggnation på fastigheten.

Vid utfarter mot telegrafvägen monteras trafikspeglar för att säkerställa en god trafikmiljö.



Markåtgärder utförs genom schaktning och fyllning för att möjliggöra föreslagen byggnation på fastigheten.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 572. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Marken får användas för bostäder. Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmark. Högsta totalhöjd för byggnad är +40,9, + 46,3 och +48,9 meter över nollplanet i höjdsystem RH00 (+41,42, +46,82 respektive 49,42 i höjdsystem RH2000). Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

I gestaltungsprogrammet anges följande för aktuellt område. De redan existerande terrasserna med sina naturstensmurar som tidigare använts som lagringsplatser för oljefat går tvärs över dalsänkan. På samma sätt placeras loggiaradhusen i dalsänkans förlängning upp mot den befintliga arbetarbostaden. Loggiaradhusens terrassering ger utsikt mot vattnet med en entrésida mot gatan och terrass mot sjösidan. Utformningen är småskalig och varierad. Byggnaderna består av radhus i 2 våningar med 1 våning lägenheter ovanpå samt källarvåning med privat garage som angöres med gemensam ramp från lokalgatan. Materialen är trä och skivmaterial i höstfärger.

### **Avvikelser från detaljplan**

Ansökan avviker från detaljplanen avseende att samtliga flerbostadshus delvis placeras på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Ansökan avviker även för placering av stödmurar på prickmark.

### **Yttrande**

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder.

Synpunkter har inkommit från Skarpnäs 2:22, brf Fyrhusen, som anför följande. Enligt indikationer från samfälligheten är/blir vattentillgången bristfällig då den är underdimensionerad i nuvarande form. Denna fråga måste lösas där HSB Bostad är den ursprungliga entreprenören för detta. Placeringen av trappan från Semaforvägen saknas helt enligt tidigare byggprojekt och/kan orsakar svårigheter för besökande till Fyrhusen att ta sig till och från kajen samt ner båthållplats. Nuvarande placering av trappa enligt bygglov kan i förlängningen ge avstängd väg ner till huvudtrappan, om den nya föreningen anser att "springet blir för mycket". Solpaneler monterade på tak kommer troligen att reflektera solkatter mot våra fastigheter och närliggande skog och kan därför inte accepteras i sin nuvarande form.

Synpunkter har inkommit från Skarpnäs 2:25, brf Segelvyn 1, som anför följande. Husen ska inte vara högre än detaljplanen medger. Den prickade marken i detaljplanen mot Semaforvägen får inte bebyggas då det skulle göra att utsikten från radhusen i Brf Segelvyn 1 påverkas. Man motsätter sig att husens tak förses med solceller då detta riskerar att blända husen i Segelvyn 1. Enligt detaljplanen ska hus uppföras så att det smälter in med naturen och det framgår tydligt av gestaltungsprogrammet från 2010 att husen i Brf Telegrafan är tänkta med gröna tak. Vattentrycket är ett problem i området och HSB behöver säkerställa att vattentrycket inte påverkas negativt för befintliga bostäder när dom nya husen i brf



Telegrafen tas i bruk. Viktigt att det byggs en gångväg med trappa mellan Fyrhusen och brf Telegrafen som är tillgänglig för alla såsom detaljplanen anger.

Sökanden har ändrat ansökan, med hänsyn till yttrandena från berörda grannar, genom att ta bort solcellspanelerna från taket.

Remiss har skickats till trafikenheten, miljöenheten, Nacka vatten- och avfall AB, fastighetsenheten samt stadsarkitekten.

Information har inkommit från Nacka vatten- och avfall AB angående tillräcklig yta för framtida krav om avfallshantering. Sökanden anger i ansökan att plats har reserverats för ytterligare kärl på respektive avfallsplats för framtida krav på fastighetsnära sortering.

Trafikenheten anför följande i sitt yttrande. Bilen på parkeringsplatsen 34 ska köra ut med fronten mot Telegrafvägen och inte backa ut. Sökande behöver redovisa om detta är möjligt när bilar står på platserna 35 och 36. Sikten vid fastighetens parkeringsplatser och in- och utfarter ska vara god. Därför ska inga föremål/murar/växlighet som är högre än 80 cm placeras i anslutning till de allmänna vägarna. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark. Sökanden har reviderat markplaneringsritning för parkering som visar på möjligheten att nyttja parkeringsplats 34 utan intrång på platserna 35 och 36.

Fastighetsenheten och stadsarkitekten har inte inkommit med några synpunkter.

Miljöenheten anför följande i sitt yttrande. Det ska saneras ner till känslig markanvändning enligt detaljplan. Vi har inte fått in någon anmälan om efterbehandling ännu.

Sökanden har inkommit med en motivering till varför föreslagna avvikelser ska godtas och anför följande. Husen kommer att byggas med trästomme vilket bygger mer än en konventionell betongstomme. När detaljplanen planerades fanns inte den gemensamma trappa som ska gå mellan Telegrafvägen nedanför Hus 1 och Semaforvägen med i planeringen. Av dessa två anledningar har mindre justeringar av Hus 1 och 2 behövt göras. Dessa justeringar innebär att den södra gaveln på Hus 1 ligger cirka 1,1 meter och norra gaveln på Hus 2 ligger cirka 0,85 meter in på prickmark.

Vidare anför sökanden att de parkeringsplatser som utförs vid Hus 1:s nordvästra gavel inte ligger helt på bostadsrättsföreningens egen fastighet. Det pågår en fastighetsreglering vilken för över mark till brf Telegrafen och gör att parkeringsplatserna hamnar inom egen fastighet.

## Skäl till beslut

Frågan om omhändertagande av dagvatten hanteras inför startbeskedet.

Anmälan om sanering av marken behöver lämnas in till miljöenheten innan byggnationen påbörjas.

Frågan om vattentillgång måste anses ha hanterats i planarbetet varför frågan inte är relevant i prövningen av aktuellt ansökan.



Placering av trappan till Semaforvägen bedöms inte utgöra sådana betydande olägheter som hindrar att lov kan beviljas.

I gestaltningsprogrammet framgår att byggnadernas material ska vara i trä och skivmaterial i höstfärger. Ingenting framgår om gröna tak för aktuella byggnader, vilket det gör för andra radhus i området.

Föreslagna flerbostadshus ska placeras delvis på prickmark. Mot bakgrund av ändrade förutsättningar, vald byggteknik samt anordnande av hiss för att skapa tillgänglighet på fastigheten bedömer nämnden att avvikelserna kan betraktas som en liten avvikelse.

Vidare bedöms föreslagna stödmurar på prickmark vara nödvändiga för att tillskapa ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten. Således betraktas även denna avvikelse vara liten.

Nämnden bedömer att avvikelserna både enskilt och sammantaget ska betraktas som en sådan liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

I övrigt bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med gällande detaljplan samt följa planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet.

Nämnden bedömer att åtgärderna 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, att ingen betydande olägenhet uppstår, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Under förutsättning att sökanden har rådighet över samtliga parkeringsplatser inför slutbeskedet samt att hantering av hushållsavfall skrivs in i stadgorna bedömer nämnden att bygglov ska ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer också att ansökan om marklov uppfyller kraven enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Marklov kan därför ges.

### **Bygglovenheten**

Gabriel Lundqvist  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-06, rev. 2024-05-13
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Utlåtanden externt
6. Yttranden internt
7. Yttranden externt
8. Illustrationer

## ÖVERSIKTSKARTA

