



TJÄNSTESKRIVELSE  
2024-05-06

B 2024-000065

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SKARPNÄS 2:27 (EDELCRANTZ VÄG 8)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 17 radhus (3 längor) och murar samt marklov för markåtgärder

### Förslag till beslut

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

Bygglov ges för parkeringsplatser 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 Said Elmi, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0164-16, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för radhusen är 58 800 + 69 300 + 30 800 kronor,
- avgiften för bygglovet för murar är 4 200 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 4 200 kronor,
- avgiften för marklovet är 0 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 70 000 kronor.

Totalt blir avgiften 237 300 kronor.

### Ärendet

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av tre radhuslängor, stödmurar och parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder.

Nybyggnad innebär 17 radhus fördelade på tre längor, med sju, sex respektive fyra bostäder i vardera längan. Radhusen uppförs i tre våningar. Byggnaderna placeras längs med en sluttande väg och totalhöjder varierar mellan cirka +60,0 och +65,0 meter över nollplanet.

Granskad av HELNIL



Bostäderna på längornas gavlar uppförs med sju rum och kök och utgör 66 kvadratmeter byggnadsarea och 174 kvadratmeter bruttoarea. Övriga bostäder uppförs med sex rum och kök och utgör 64 kvadratmeter byggnadsarea och 170 kvadratmeter bruttoarea. Fasader utförs med träpanel i järnvitriol. Tak utförs med sedum. Se handlingen "Utvändig material- och kulörbeskrivning" för detaljerad beskrivning.

Total byggnadsarea för de tre längorna blir 451, 388 respektive 259 kvadratmeter. Total bruttoarea blir 1 204, 1 034 respektive 691 kvadratmeter. Takterrasserna utgörs av total öppenarea om 151, 129 respektive 86 kvadratmeter.

Två parkeringsplatser anordnas på varje tomt mellan gata och radhus. Åtta besöksparkeringar anordnas mellan de två sydligaste radhuslängorna.

Mellan tomterna uppförs låga stödmurar och kantstöd för att ta upp de nivåskillnader som tillskapas på grund av fastighetens lutning och för att möjliggöra angöring och parkering.

Yta för avfallshantering med plats för tre behållare ordnas på varje tomt.

Markåtgärder utförs för att möjliggöra föreslagen byggnation.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 572. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd varierar mellan +64,0 och +65,0 meter över nollplanet i höjdsystem RH00 (+64,52 respektive +65,52 i höjdsystem RH2000). 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.

### **Avvikelser från detaljplan**

Ansökan avviker från detaljplanen när det gäller tillåten totalhöjd för ett gavelradhus i den mittersta radhuslängan som uppförs med en totalhöjd om +64,61 meter över nollplanet (RH2000). Radhuset placeras inom egenskapsområde med högsta totalhöjd om +64,52 meter. Ansökan avviker även för placering av stödmurar på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

### **Yttrande**

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

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

Synpunkter har inkommit från Nacka vatten och avfall AB angående tillräcklig yta för framtida krav om avfallshantering.

Med hänsyn till yttrandet från Nacka vatten och avfall AB har sökanden inlämnat ritningar som visar på yta för avfallshantering med hänsyn till framtida krav.



Trafikenheten har inkommit med synpunkter om trafiksäkerhet avseende sikt vid utfart och korsning, höjdsättning, redovisning av lyktstolpar och stödmurars placering i förhållande till fastighetsgräns.

Sökanden har inkommit med reviderade ritningar och anför i huvudsak följande. Staket har dragits tillbaka från trottoar och fastighetsgräns ytterligare. Staketet som toppmonteras på muren avslutas alltid minst 2,5 meter från fastighetsgräns för att säkerställa fri sikt mot gata. Sopkärnen har även dessa flyttats in tillsammans med staketet av samma anledning. Vad gäller växtlighet anser sökanden att detta inte är en fråga för bygglovets men givetvis något som ska säkerställas vid plantering så att lågväxande buskar och växtlighet används. Husen har placerats utifrån grundkartan från kommunen. Denna har sökanden inte rört och all information de fått från kommunen ska finnas redovisat i denna. Då husens placering inte ändrats sedan tidigare bygglov bör denna fråga varit utredd och samordnad sedan tidigare tillsammans med gatuprojekteringen.

Miljöenheten och fastighetsenheten har inte inkommit med några synpunkter.

### **Tidigare beslut**

Bygglov för nybyggnad av 17 radhus beviljades av nämnden den 21 september 2022, beslut § 105, i ärende B 2022-001325.

### **Skäl till beslut**

Nämnden bedömer att föreslagen avvikelse avseende överskridande av tillåten totalhöjd, +64,61 meter över nollplanet i stället för tillåtna +64,52 meter, är av begränsad omfattning. Vidare bedöms åtgärden ha en sådan byggnadsteknisk karaktär som kan utgöra en godtagbar avvikelse från detaljplanen.

Föreslagna låga stödmurar på prickmark mellan tomterna bedöms vara nödvändiga för att möjliggöra ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten. Med hänsyn till tomternas läge i förhållande till gatan och den begränsade omgivningspåverkan mot bakgrund av murarnas låga höjd bedöms avvikelsen kunna godtas.

Mot denna bakgrund bedömer nämnden att avvikelserna enskilt och även sammantaget kan 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.

Bygglovenheten bedömer att sökanden har åtgärdat de synpunkter som inlämnats av Nacka vatten och avfall AB och trafikenheten på ett godtagbart sätt.

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.

Mot bakgrund av det ovan sagda ger nämnden bygglov med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.



Nämnden bedömer att ansökan om marklov uppfyller kraven i 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

### Bygglovenheten

Gabriel Lundqvist  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrvning
5. Tillgänglighetsutlåtande
6. Yttranden internt

## ÖVERSIKTSKARTA

