



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-06-19

B 2024-000697

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND 14:70

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnader

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 (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Tom Cidell, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0672-11, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet för nybyggnad av huvudbyggnad är 19 250 kronor,
- avgiften för bygglovet för nybyggnad av komplementbyggnader är 7 000 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 28 000 kronor
- avgift för bygglovet för mur är 3 150 kronor.

Totalt är avgiften 57 400 kronor

Villkor

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 37a § plan- och bygglagen under förutsättning att följande villkor uppfylls inför beslut om startbesked:

- Huvudbyggnadens takvatten ska anslutas till stenkista/stenkistor eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 40 § plan- och bygglagen under förutsättning att följande villkor uppfylls inför slutbesked:

- Behovet av tillgänglig säsongförvaring är löst exempelvis i bygglovbefriade komplementbyggnader. Säsongförvaringen om minst 9 m² per bostad ska finnas på plats innan slutbesked kan ges för huvudbyggnaden.

Granskad av PERSUN



Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, och B5.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus och två komplementbyggnader. Tvåbostadshuset ingår i ett projekt som omfattar sju fastigheter. Byggnaderna inom projektet uppförs med färgsättning i tre olika kulörer.

Tvåbostadshuset uppförs i två våningar och med en nockhöjd på 6,4 meter. Byggnadsarea är 137 m². Byggnaden placeras som närmast 5,6 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs i träpanel med brun lasyr. Taket beläggs med svart plåt.

Två komplementbyggnader uppförs med 5 m² byggnadsarea vardera, nockhöjd är 2,6 meter. Fasader utgörs av stående träpanel lika huvudbyggnaden. Taket beläggs med grus på takduk.

Tvåbostadshuset uppförs med gemensamma funktioner som innefattar bland annat gemensam infart, parkering och sophantering.

Parkeringsplatser anordnas invid utfarten. Parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning går att anordna invid byggnaden. Tillgänglig plats för avfallshantering anordnas invid utfarten.

Byggherren har angett att de inför slutbesked kommer att uppfylla behovet av säsongsförvaring (det saknas 4 m² per bostad) i bygglovbefriade friggebodar.

Ärendet gäller även ansökan om bygglov för mur. Muren utförs i betong och är sammanlagt ca 26 meter lång och höjden varierar och är som högst 0,65 meter.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628. Bestämmelserna i detaljplanen innebär bland annat att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 000 m² och att huvudbyggnad ska uppföras friliggande. Max en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får uppta 150 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad. Nockhöjd för huvudbyggnad i fler än en våning får vara högst 8,0 meter.

Komplementbyggnader får uppta 70 m² byggnadsarea, varav den största byggnaden får uppta 50 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns. Nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 4,0 meter.

Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkista eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta volym om 1,5 kubikmeter vatten.



Endast källarlösa hus är tillåtna. Lägsta tillåtna golvnivå i byggnader är +18,50 i höjdsystem RH2000. Inom yta markerad med b1 i är det tillåtet att fylla ut mark som ligger lägre än denna nivå, exempelvis för att kunna uppföra en byggnad eller anlägga en trädgård.

Inom n₁ får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 centimeter eller större mätt 1,3 meter ovan mark inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.

Yttrande

Remiss har skickats till trafikenheten, anläggningsenheten och Nacka Vatten och Avfall gällande avfall.

Trafikenheten har i huvudsak har yttrat följande.

Under byggtiden behöver både rötter och trädkronor skyddas. Parkeringsbehovet för småhus enligt kommunens parkeringstal är 2,0 bilplatser per bostad och de redovisade platserna uppfyller detta. Cykelparkering behöver redovisas. God sikt behöver säkerställas vid in- och utfart. Lutningen på vissa infarter är för brant och behöver justeras med ett vilplan. De angivna höjdsättningarna vid in- och utfarter mot allmän plats behöver säkerställas av sökande genom kontakt med projektet för ombyggnationen av Åbroddsvägen.

Nacka Vatten och Avfall har gällande avfall i huvudsak yttrat följande.

Det framgår inte hur dimensioneringen av antal kärl och kärlestorlekar för hushållen har gjorts, vilket bör redovisas. Från 1 januari 2027 ska alla fastigheter samla in förpackningar (papper, plast, ofärgat och färgat glas samt metall) fastighetsnära. NVOA rekommenderar även att samla in returpapper fastighetsnära, men detta är inget krav. Det är oklart om det planeras för gemensamma eller enskilda kärl per hushåll, men NVOA föredrar gemensamma lösningar. Om enskilda kärl planeras, bör tre tvåfackskärl per hushåll användas. Angöringen för sopbilen kommer att vara på Åbroddsvägen, och av detaljplanen framgår att plats för kärlden ska anordnas intill in-/utfart. Vid gemensamma kärl hämtas dessa från en överenskommen plats. Dragvägen som framgår av handlingarna är för brant på de flesta infarter. Dragvägen bör inte överstiga 1:20 för att vara acceptabel och ska inte överstiga 1:12. Dragvägen ska inte heller vara längre än 10 meter. Fastighetsägare ansvarar för att placera enskilda kärl vid fastighetsgränsen för tömning, utan att hindra in-/utfarten.

Anläggningsenheten har inte svarat på remissen.

Yttranden från sökande:

Sökande har efter att de tagit del av remissvaret från trafikenheten kompletterat markplaneringsritningen med redovisning av en cykelplats per rum i bostad samt justerat lutningen på de infarter som var för branta. De klarar inte att uppnå högst 5% lutning (1:20) på några av infarterna då konsekvenserna av det skulle bli högre murar och ramper med handledare för att komma upp till tillgängliga entréer. Men de har justerat så att lutningen följer Nacka Vatten och Avfalls rekommendation på maxlutning 1:12.



När det gäller remissvaret från avfall har sökande yttrat att de kommer använda gemensamhetskärl som nu är anpassat efter önskemål från NVOA. Sopkärlens placering är justerad och anlagda enligt önskemål. Dragvägen är justerad och klarar nu 1:20 – 1:12 enligt önskemål och håller sig inom ramen för krav. De kommer att kalla NVOA till möte på plats när projektet startat. När tomternas höjder ligger enligt bygglov går man tillsammans igenom NVOA:s önskemål och gör justering om något kan förbättras ytterligare för sopbilen samt boende i hushållen. Det brukar alltid vara uppskattat från alla parter.

Sökande har yttrat att de kommer att ha en dialog med kommunen gällande de projekterade höjderna. De har fått indikation på av entreprenören att den nyanlagda vägen är ca 20-30 cm högre än vad tidigare ritningar har visat.

Tidigare beslut

Bygglov har beviljats för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnader på dessa sju fastigheter för en annan byggherre. Besluten fattades av utskottet i april 2023.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder är förenliga med gällande detaljplan.

Dagvattenhanteringen redovisas och följs upp vid det tekniska samrådet inför startbeskedet.

Skyddsåtgärder för skyddsvärda träd redovisas och följs upp vid det tekniska samrådet inför startbeskedet.

Säsongsförvaringen bedöms kunna lösas med bygglovfria komplementbyggnader.

Nämnden bedömer att byggnaderna och markarbetena är anpassade till markens topografi. Att några av infarterna lutar mer än de från trafikenheten rekommenderade 5% bedöms vara godtagbart då det skulle få negativa konsekvenser för tillgängligheten och stads- och landskapsbilden att undvika detta. Vad som övrigt framkommit av remissvaren medför ingen annan bedömning.

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.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse den 19 juni 2024
2. Ansökan

3. Ritningar
4. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

