

Riktlinjer för byggande i Nacka

Riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng

Beslutade av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den xx mars 2009

Syftet med riktlinjerna är att visa hur nya byggnader och tillbyggnader påverkar tomten och landskapet. Riktlinjerna är ett underlag för hur kommunen ska bedöma markplanering i samband med ansökningar om bygglov och handläggning av byggnadsansökan. Riktlinjerna innehåller också information, råd och exempel på bra lösningar från Nacka.

Riktlinjer

Anpassa en byggnad till platsen

Enligt plan- och bygglagen ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som tar hänsyn till exempelvis landskapsbild, natur- och kulturvärden.

1. Visa omsorg om det befintliga

Att anpassa en ny byggnad till platsen handlar om att visa omsorg om landskapets befintliga kvaliteter och ta tillvara platsens unika förutsättningar.

2. Ta tillvara tomten

I kuperad terräng har olika delar av tomten olika förutsättningar som exempelvis sol/skugga, vegetation/öppet, vind/lä, stillhet/buller, berg/sankmark och avskildhet/grannkontakt. Unika förhållanden som berg i dagen, äldre träd och vattenkontakt ger specifik karaktär till platsen.

3. Se till hela landskapet

Uppvuxna träd och annan vegetation bildar "rum" i landskapet som i den lilla skalan ger skydd för vind och stark sol. De är också en förutsättning för landskapets karaktär i den stora skalan.

4. Överväg olika hustyper

Om marken sluttar 1:5 eller mer på platsen för en ny byggnad ska ett sluttningshus byggas för att undvika stora sprängningsarbeten och/eller utfyllnader.

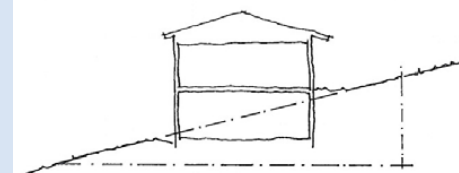
5. Planera för genomförande och underhåll

Murar och kantstöd ska placeras en bit in på egen fastighet om inte fastighetsägarna utför åtgärden gemensamt. Normalt behövs cirka en meter för att undvika betydande olägenheter för grannarna och för att man ska kunna bygga och underhålla muren utan intrång på grannens tomt.

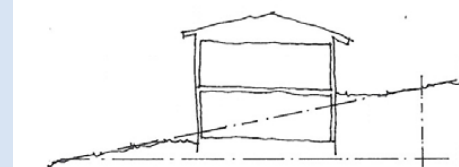
För att binda jorden på platsen kan släntlutningar normalt vara max 1:3. Släntfoten ska vara minst 1,0 m in på egen fastighet för att ytvattnet ska tas omhand inom den egna tomten.



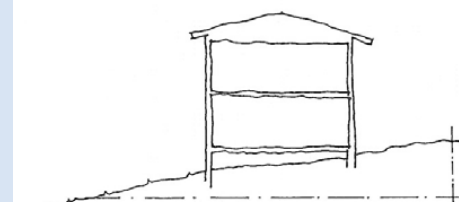
lutning 1:3



lutning 1:4



lutning 1:5



lutning 1:6



Information som har att göra med bygg- och markarbeten

Bygglov eller marklov

För att bygga nytt, bygga till och göra större förändringar av marken krävs normalt bygglov respektive marklov. Enligt praxis är en väsentlig ändring av marknivån en ändring på 0,5 meter. Marklov kan också krävas för trädfällning och särskilt skydd för naturmark kan finnas i planbestämmelser.

Byggnämnden

Efter att bygglov beviljats kommer skede två i byggprocessen – byggnämnden. Vid samrådet görs en genomgång av de tekniska förutsättningarna för bygget. Tänk på att även tomter med berg i dagen kan ha förrådiska lerpartier. I kuperad terräng påverkas också dagvattnets rörelse som kan få konsekvenser för ett större område.

Sprängningstillstånd

För att utföra sprängningsarbeten krävs särskilt tillstånd från polismyndigheten.

Byggherren ska informera

Det är den som låter uppföra ett hus eller göra markarbeten som ska informera grannar och andra berörda om de åtgärder som är på gång. När lovet handläggs av kommunen tillfrågas bara grannar om det i förslaget finns avvikelser mot planbestämmelser.

Påverkan på omgivningen

Ett lov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov. Det innebär i praktiken att en tomt kan vara en byggarbetsplats i fem års tid, med all den påverkan på omgivningen och för grannarna som detta innebär.

Naturvårdsverket har riktvärden för buller från byggarbetsplatser.



Tomter med stora höjdskillnader är vanliga i Nacka. Tänk på att planera tomten och huset så att entrén är tillgänglig även för rörelsehindrade.



En vanlig syn på en byggarbetsplats när markarbeten för slutningshus pågår.



Ett år senare är huset på plats och marken runt om återställd.

Råd inför planeringen av hus och tomt

- Stora utfyllnader ger ofta branta, otillgängliga slänter. Slänterna blir oanvändbara och svårskötta ytor.
- Murar och utfyllnader i närhet av tomtgränser påverkar grannars möjligheter att utnyttja sina tomter då de kan dominera och skugga och är därför ofta en källa till konflikter grannar emellan.
- Att transportera jord- och sprängmassor långa vägar är ur ett miljömässigt perspektiv inte långsiktigt hållbart.
- Kostnader för sprängningsarbeten, borttransport och deponi av massor kan uppgå till flera hundra-tusen kronor för en villatomt. Då kostnaderna ofta är svårbedömda är de också ofta en källa till stora oförutsedda utgifter under byggets gång.

Det kan löna sig att anlita en fackman för att göra grundundersökning och markplanering.

Läs mer

- Miljö & stadsbyggnadsnämndens Riktlinjer för träd och trädfällning och Riktlinjer för plank, staket och murar, www.nacka.se/bygglovriktlinjer
- Naturvårdsverkets riktlinjer för buller www.naturvardsverket.se

Stadsbyggnadsservice ger råd

Tänk på att rätt uppgifter från början innebär snabbare handläggning! Du kan vända dig till kommunens Stadsbyggnadsservice för råd och upplysningar om bland annat detaljplaner och bygglovsärenden. Servicegruppen nås alla vardagar mellan 7.45–16.30 i Stadshusets reception eller via tfn 08-718 9446.

Bygglov och bygganmälan på nätet

Om du har e-legitimation kan du söka bygglov och göra bygganmälan direkt på internet. Gå till www.mittbygge.se



Ett hus på en tomt som för ögat uppfattas som relativt plan har helt anpassat sig till tomten med en sockel som tar upp höjdskillnaden.

Handlingar som krävs

Vid ansökan om bygg- eller marklov krävs:

- Ansökningsblankett. Finns i blankettarkivet på www.nacka.se
- Markplaneringsritning som visar nuvarande höjdkurvor och blivande, eventuella murar eller utfyllnader. Höjderna på marken respektive murarna ska markeras med plushöjder på mark respektive murkrön. Underlag i form av nybyggnadskarta kan krävas.
- På husets fasadritningar ska befintliga och nya marklinjer visas.

Vid bygganmälan krävs:

- Samma ansökningsblankett som för bygglov.
- Geoteknisk undersökning av grundförhållandena för att säkerställa rätt schakt- och byggmetod.
- Förslag till kontrollplan med kontrollpunkter för schaktmassor, dränerande material, lutning från hus och släntlutningar.
- För murar som inte byggs av prefabricerade så kallade L-stöd krävs en sektion som visar konstruktionen.

Skicka din ansökan till

Nacka kommun
Bygglovenheten
131 81 Nacka

Kuperade exempel i tävling om bra byggande

Sedan 2006 genomför Nacka kommun tävlingen Stadsbyggnadsutmärkelsen för att stimulera och belöna bra nytt byggande. Flera kandidater har konsten att placera ett nytt hus i kuperad terräng ingått i motiveringen. De här exemplen kommer från Stadsbyggnadsutmärkelsen 2007 och 2008.



Nominerat till stadsbyggnadsutmärkelsen 2008 med följande motivering: "Såväl villan som garaget har fått en naturlig placering utifrån tomtens topografi. Stor hänsyn har tagits till att bevara naturen. Projektet visar på ett mycket föredömligt sätt att prefabricerade hus kan anpassas till lokal topografi och kulturmiljö. Huset är ett vackert inslag bland ekar och bergknallar!"



Nominerat till stadsbyggnadsutmärkelsen 2007 med följande motivering: "Tomtens speciella förutsättningar har format byggnaden. En bergbrant i öster, Njordvägen i väster och dessutom en karaktärsstark bergsnalle som skulle sparas enligt detaljplanen. Villan reser sig mot berget, bergväggen har fått ge avtryck i byggnadskroppen – en indragning i bottenvåningen. Huset har drag av populär nyfunktis och har placerats så att mesta möjliga sol når tomt, god bruksarkitektur."

Nominerat till stadsbyggnadsutmärkelsen 2008 med följande motivering: "Villan har formats utifrån tomtens speciella förutsättningar med en byggnadsvolym som följer tomtens bergsparti och ger utsikt utmed Insjöns sträckning. Villan har en självständig karaktär och är utförd i material – trä och skiffer – som knyter an till platsen."



Nominerat till stadsbyggnadsutmärkelsen 2007 med följande motivering: "Djäv, modernistisk arkitektur – en villa placerad över en dramatisk bergbrant vid Insjön. Mesta möjliga hänsyn till berget – inga stora sprängningsarbeten har gjorts, berget har skrapats rent från vegetation, enkla plintar bär konstruktionen. Byggnaden är sammansatt av två aluminium- och glaslådor som är staplade ovanpå och förskjutna mot varandra. Helheten är lätt och abstrakt och projektet är konsekvent genomfört."