

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2021-06-10

Rev 2021-06-23

B 2021-001042

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**BJÖRKNÄS I:215
(LÖVDALSVÄGEN 15)****Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus****Förslag till beslut**

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan påräknas, med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 21 735 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar inför en avstyckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea på 92 m² och en nockhöjd på 8,3 meter. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Vid en styckning skulle den avstyckade fastigheten bebyggas med ca 13 % byggnadsarea.

Fastighetens area är idag 1848 m² och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta 700 m². Sökande har angett att den avstyckade delen anses lämplig för nybyggnation eftersom den till stor del består av helt plan yta (idag till största del gräsmatta) och har lätt att ansluta till vatten och avlopp.

Tillfart till de bägge fastigheterna kommer ske via samma infart, dvs bakomliggande fastighet kommer ha servitut för infart.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.



Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom medeltät stadsbebyggelse. Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Yttranden

Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig. Det har inkommit synpunkter från följande fastigheter: Björknäs 1:802, Björknäs 23:2, Björknäs 1:220, Björknäs 1:721 och Björknäs 1:211.

De har lämnat in separata yttranden. Generellt har grannar lyft fram synpunkter kring utvecklingen i Björknäs gällande förtätning. Oro finns att fastigheten ska användas till något annat ändamål än den som sökande uppgett. Att Lövdalsvägen är en smal gata och att det finns risk för ökad trafik. Synpunkterna finns att läsa i sin helhet i bifogade bilagor.

Sökande har i ett yttrande utvecklat och bemött grannars synpunkter.

Remiss från Nacka vatten och avfall

Under handläggning av ärendet har uppgifter inhämtats från Nacka vatten och avfall kring de ledningar som är placerade över den tilltänkta styckade fastigheten. Ledningarna finns markerade i kommunens GIS-karta. Nacka vatten och avfall har informerat att ledningarna är privata vatten- eller spillvattenledningar. Kommunen har inget att göra med ledningarna. Sökande behöver därför inför det tekniska samrådet redovisa en godtagbar lösning kring ledningarna och eventuell visa hur ledningarna ska dras om. Redovisningen ska göras till bygglovenheten.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen gäller att: Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs för åtgärden. Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelsen i närområdet består främst av småhus. Många fastigheter är små och jämförbara fastigheter i storlek är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 12-19 % i byggnadsarea av fastighetsarean.

Den aktuella fastigheten Björknäs 1:215 har en tomtarea som är 1 848 kvm. När 700 kvm styckas av och bebyggs med en huvudbyggnad som har 92 kvm byggnadsarea blir exploateringsgraden 13 %. Den andra delen av fastigheten med det befintliga huset får 1 184 kvm tomtarea och exploateringsgraden för huvudbyggnaden blir ca 12 % i byggnadsarea av fastighetsarean.



Nämnden bedömer att förslaget är anpassat till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen måste bedömas bland annat med utgångspunkt av områdets karaktär och förhållandena på platsen. Storlek på tomt och förslagen byggnad avviker inte från hur området är bebyggt. Det grannar anfört medför därmed ingen annan bedömning.

Förslaget bedöms följa kraven på bland annat utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån 60-65 dBA där byggnaden placeras. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan och att förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Planritningar
4. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

