



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-11-18

B 2019-000940

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:547 (HJORTÄNGSVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 16 lägenheter, 2 komplementbyggnader samt 11 parkeringsplatser
Ansökan omfattar även marklov samt rivning av befintlig byggnad

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med SP certifikat nr SC1487-16, behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 59 400 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 36 000 kronor, det vill säga totalt 95 400 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

Granskad av
ANNROM



Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av ett flerbostadshus i tre våningar varav en i suterräng. Flerbostadshuset innehåller 8 lägenheter med 1 RoK och boarea ca 35 kvm och 8 lägenheter med 2 RoK och boarea ca 65 -85 kvm. Sammanlagt 16 lägenheter. Byggnaden har 460 kvm byggnadsarea, 1 058 kvm bruttoarea samt 250 kvm öppenarea. Byggnadens totalhöjd är ca 10,6 meter över medelmarknivå. Ärendet gäller även två komplementbyggnader med 16 kvm byggnadsarea/bruttoarea vardera. Komplementbyggnadernas totalhöjd är 4,0 meter över medelmarknivå. Huvudbyggnadens och komplementbyggnadernas fasader är av cederträ, fönster och dörrar har grå kulör samt tak av plåt i svart kulör.

Ansökan omfattar även bygglov för 11 parkeringsplatser, varav en är tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

Vidare omfattar ansökan marklov för nivåförändringar av marken kring byggnaden samt rivning av befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som medeltät stadsbebyggelse. Begreppet beskriver bl a den huvudsakliga inriktningen för nybebyggelse. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två-sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden) och farled (Skurusundet). 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.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd, ansökan om dispens har gjorts.

Yttranden

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Yttranden från remissinstanser

Yttrande från Trafikverket daterat 2019-09-02, 2019-10-03 och 2019-10-28

Trafikverket konstaterar att huvudbyggnaden är placerad utanför nybyggnadsförbudet. Trafikverket anser att de förslag som ges i bullerutredningen måste genomföras och är en förutsättning för bygglov som exempelvis "täta balkongräcken och absorber i balkongens innertak för uteplatser". Placeringen nära Värmdöleden kan innebära problem med höga luftföroreningshalter och kräver därför en luftkvalitetsutredning. Trafikverket har inga synpunkter på de skyddsåtgärder som föreslås i riskutredningen. I ett remissyttrande 2019-10-28 efter kompletterande luftkvalitetsutredning anser Trafikverket att bygglov kan medges.



Riskutredning daterad 2019-06-27

Niclas Grahn på ÅF-Infrastructure AB har fått i uppdrag av sökande att göra en riskutredning. De skyddsåtgärder som ÅF rekommenderar att införa på planerad bebyggelse syftar i huvudsak till skydd för brandrökgaser från både farligt godsolyckor och fordonsbränder på Värmdöleden samt även från bränder inom Kreolis bussdepå samt i viss mån även för giftig gas på Värmdöleden. Åtgärderna som bedöms vara rimliga i relation till sin kostnad och riskreducerande effekt kopplat till riskbilden är följande: Friluftstak ska riktas bort från Värmdöleden, ventilationen ska vara avstängningsbar det ska vara möjligt att utrymma i riktning bort från Värmdöleden, balkonger/uteplatser till byggnadskroppen ska vara riktade bort från Värmdöleden samt att sovrum inte ska förläggas mot den sida av byggnadskroppen som är närmast Värmdöleden. Förutsatt ovan föreslagna skyddsåtgärder införs, görs bedömningen att personrisken för planerad bostadsbebyggelse kan genomföras.

Bullerutredning daterad 2019-11-14

Manne Friman på ÅF-Infrastructure AB har fått i uppdrag av sökande att göra en bullerutredning. De flesta av lägenheterna som planeras är 35 kvm och ska därför innehålla 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostadsrummen vetter mot sydöstlig riktning, bort från Värmdöleden, och innehåller riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Mot Värmdöleden innehålls inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå men där planeras inga bostadsrum utan endast klädkammare, WC och förråd. Fyra lägenheter är större och ska innehålla 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bullerdämpad sida. Två av lägenheterna har båda bostadsrummen mot bullerdämpad sida och sovrumsfönster vetter mot kortsidorna som innehåller 55 dBA på ena sidan och 60 dBA på andra sidan.

Luftkvalitetsutredning daterad 2019-10-14

Fredrik Jareman på ÅF har fått i uppdrag av sökande att göra en luftkvalitetsutredning. Både miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet uppfylls både för PM10 och NO2. Detta gäller för års-, dygns- och timmedelvärdena. En betydande anledning till att halterna av PM10 och NO2 är så pass låga för de planerade bostäderna är de bullerskydd som kommer att byggas i samband med den nya Skurubron. Dess bullerskydd hindrar effektivt luftföroreningarna att nå bostäderna.

Servitutsavtal daterat 2019-10-09. Ändamålet för servitutet är att tillåta passage för avfallstömning och fastighetsskötsel mellan Fastigheterna Björknäs 1:413 och Björknäs 1:547.

Trafikenheten, enheten för drift-offentlig utemiljö har inga synpunkter.

Yttrande från Nacka Vatten AB VA är att kommunens ledningar ligger mycket nära byggrätten och markförhållanden är inte bra. Dessutom har ledningarna mycket dåligt fall. Byggnad får ej uppföras närmare än 5 meter från yttre ledning mot byggrätten. Marken inom 5 meter får inte belastas med byggfordon, kranbilar eller andra anordningar exempelvis upplag. Spillvattenledning ska filmas före byggstart och efter byggets slutförande. För anslutning mot befintlig förbindelsepunkt för vatten och spillvatten kontaktas Nacka vatten och avfall, anslutning.

Nacka vatten, avfallsenheten har inga synpunkter.



Skäl till beslut

Nämnden konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men att fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som en medeltät stadsbebyggelse. Området beskrivs som en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig i centrala Björknäs. Nämnden bedömer att ansökan följer översiktsplanens intentioner och att åtgärden utgör ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelsestruktur och därmed inte förutsätter detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan krävs att åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen ska en byggnad utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Ansökan innebär att ca 33 % av fastighetens area bebyggs. Området sydost om Kvarndammen som gränsar mot Eklundavägen och går söderut omfattas av Stadsplan S238 som tillåter att 1/3 (33 %) av tomtarean bebyggs.

Lokaliseringen av bostadshusen uppfyller riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. De åtgärder som föreslås i riskutredningen innebär att personrisken för planerad byggnad är acceptabel. Enligt luftkvalitetsutredningen uppfylls både miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet uppfylls både för PM10 och NO2.

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

Nämnden bedömer att bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan ges, att rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen kan ges samt att marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen kan ges.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

1. Ansökan och medgivande från fastighetsägaren
2. Projektbeskrivning
3. Ritningar
4. Illustrationer
5. Yttrande från Trafikverket
6. Riskutredning
7. Trafikbullerutredning
8. Luftkvalitetsutredning
9. Servitutsavtal
10. Intyg från sakkunnig tillgänglighet
11. Dagvattenutredning
12. Avfallsutredning



Den röda ringen visar aktuell fastighet.