

Följebrev till Bygglövsansökan 20190627

Fastighet: Nacka Björknäs 1:547 (Hjortängsvägen 2, 132 42 Saltsjö-Boo)

Areal: 1509 kvm

Fastigheten tillträds av Boo Hjortängen 2 AB (559192-0755) den 2 december 2019. Medgivande till bygglövsansökan har lämnats av säljande part Lennart Skövling. Boo Hjortängen 2 AB / Boo Kvarndammen AB

Planerad nybyggnad:

Flerfamiljshus i två våningar + sockelplan med totalt 16 st lägenheter (8 st 1:or om 35 kvm/st och 8 st 2:or om ca 70-85 kvm/st).

Bya huvudbyggnad ca 460 kvm, ca 1058 bruttoarea och total boa ca 860 kvm. Komplementbyggnad
Ansökan innebär att ca 30 % av tomtens yta bebyggs av huvudbyggnad. Komplementbyggnader upptar ca 32 kvm (2 % av fastighetens yta).

Läge:

Mycket centralt läge med mindre än 500 meters verkligt gångavstånd till lokalt centrum. Björknäs Centrum är ett av sex lokala centrum angivna i översiktsplanen). Fastigheten är fint belägen vid Kvarndammen med omedelbar närhet till kommunikation (under 20 min restid med kollektivtrafiken till Slussen eller Gullmarsplan). Precis utanför huset finns fina cykelvägar med koppling till Nacka Forum, Hammarby Sjöstad och Stockholm City. Här finns också direkt närhet till natur, Skurusundet, motionsspår och idrottsplats.

Placering och utformning av byggnaden kommer sannolikt hjälpa till att skärma av ljudet från Värmdöleden och ge en positiv effekt även för boenden på andra sidan Kvarndammen.

Cykelparkeringar:

Vi kommer att erbjuda minst 2 cykelparkeringar per lägenhet, varav hälften inomhus.

Cykelparkeringarna kommer utformas efter rekommendationer i Trafikverket och Svenska Kommuner och landstings GCM-handbok.

Parkering:

Bilparkeringar och p-tal anordnas för att fylla kraven enligt Nacka Kommuns nya modell, beskriven i dokumentationen "Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka".

Planerad parkeringslösning innefattar även parkering för rörelsehindrade.

Tillgänglighet:

Fastigheten är plan och har god tillgänglighet. Den planerade byggnaden har hög tillgänglighet och vi har anlitat tillgänglighetskonsult för att utforma/verifiera att den planerade byggnaden skall uppfylla gällande krav. Byggnaden kommer bland annat utrustas med hiss.

Uppvärmning:

Fjärrvärme alternativt bergvärme.

Vi var redan tidigt i processen i kontakt med Fortum som fått ta del av våra planer. De har bekräftat att vi enkelt kan ansluta till deras fjärrvärme som går i Hjortängsvägen vid önskemål.

Vatten och Avlopp

Vi har kontakt med Nacka VA och i anslutning till fastigheten går stornät för Eknäs, så kapacitet för utbyggnad finns i direkt anslutning till fastigheten.

Avfallshantering:

Vi har varit i kontakt med Mats Eriksson på Nacka Vatten Avfall inför planeringen av avfallshantering. Vi har utgått från erhållen dokumentation ("Handbok för avfallsutrymmen" och föreskrifter gällande avfall och renhållning samt "TEKNISK HANDBOK Projektera och bygg för en långsiktigt god avfallshantering"). Vi har också haft platsbesök av projektutvecklare/driftledare på Liselott Lööf Miljö AB för rådgivning gällande tillgänglighet, placering, volymer och förslag på lösning. Föreslagen lösning är baserad på dessa dialoger och vid redovisning har både Nacka Vatten Avfall och Liselott Lööf Miljö AB varit nöjd med lösningen.

Planerade kärl och volymer är enligt följande:

Hushållssopor: 1400 l / vecka

Matavfall: 400 l / vecka

Wellpapp: 200 l / vecka

Plastförp: 200 l / vecka

Grovsopor: Container 1-2 ggr per år

Utförande: Se bifogade förslag på tillverkare/produkter

Övrigt:

Då vi nyligen erhållit bygglov på grannfastigheten Nacka 1:413 (där byggnation pågår) är vi väl införstådda med de utredningar och åtgärder som krävs för att uppfylla krav (buller, risk och tillgänglighet) i detta geografiska läge. Vi har konsulterat sakkunniga i samtliga dessa ärenden och de har alla konstaterat att det med planerade åtgärder finns goda förutsättningar för projektet.

Trafikverket:

Vi har med anledning av byggandet av nya Skurubron även varit i kontakt med Trafikverket. Deras önskemål för Nacka 1:413 var enligt följande:

Trafikverket

Yttrande:

Bullerutredning skall utföras.

Riskutredning skall utföras.

Samordning med Trafikverket vid behov

Inget övrigt att erinra.

Nacka 1:547 ligger längre bort från nya Skurubron och har inte något beroende av området/fastigheterna som påverkas av Trafikverkets tillfälliga nyttjanderätt. Vi ser minimal risk för påverkan men planerar utifrån samma krav/önskemål som vid Nacka 1:413. Vi har en god dialog med Fredrik Fogel, ansvarig koordinator för Trafikverket gällande byggnation av nya Skurubron, och vi kommer inte behöva uppläggning eller transporter som hindrar Trafikverkets arbete med bron.

Strandskyddsdispens

Vi kommer i samband med denna ansökan även ansöka om dispens från strandskyddet. Fastigheten är precis som Nacka 1:413, sedan ca 70 år, tydligt i anspråkstagen, bebyggd och bebodd.

Med vänlig hälsning!

Daniel Rammeskov & Johnny Strömberg

Ramme Fastigheter AB