



TJÄNSTESKRIVELSE
2019-11-21

B 2019-001304

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 19:14 (SMEDJEVÄGEN 34)

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 beviljas, 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 20 700 kronor

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

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 56 m² och en nockhöjd på ca 6,5 meter från den allmänna platsens medelnivå invid byggnaden. Avstånd till tomtgräns är fyra meter. Vid en styckning skulle den avstyckande fastigheten bebyggas med ca 7 % byggnadsarea. Den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten skulle uppta ca 9 % byggnadsarea på fastigheten efter styckning. Fastighetens area är idag 1 634 m² och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta ca 800 m².

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Enligt kommunens översiktsplan omfattar området småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft. Någon nybebyggelse planeras inte inom området men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

Yttranden

Ansökan har skickats ut till grannar, inga negativa synpunkter har skickats in.



Nacka vatten och avfall AB har yttrat att grundvattennivån ligger nära markytan på tomten. Dränerande åtgärder bör ej ske under grundvattenytan för att förhindra översvämningsrisk. Kommunens skyfällskarta visar är att vid ett regn som är större än vad kommunens dagvattenledning är dimensionerad för så kommer vatten att samlas ytligt på de lägre delarna på östliga delen av tomten. Därför behöver en byggnad där skyddas från den översvämningsrisken. Nacka vatten och avfall AB projekterar för utredning/förstudie för nytt dagvattensystem samt omläggning av befintlig spillvattenledning, Östervägen/Smedjvägen. Man kommer också att se över dimensioneringen av våra dagvattenledningar, diken och vägen. Om allting går enligt planerna, så räknar man med att det ska finnas en entreprenad på plats januari 2021.

Sökanden har skickat in ett utlåtande gällande trafikbuller som redovisar att ansökan bedöms klara kraven i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:2016).

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.

Bebyggelsen i närområdet består främst av småhus. Många fastigheter är små och jämförbara fastigheter i storlek är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 9-12 % i byggnadsarea av fastighetsarean. Ansökan bedöms vara anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på bl a utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att de problem med ytlig grundvattennivå, och eventuell dagvattenproblematik vid kraftigt regn, inte utgör hinder för ett positivt förhandsbesked så länge huvudbyggnad grundläggs med hänsyn till omständigheterna och inte utförs med källare.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån ca 50 dBA och den maximala nivån ca 70 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 bl a 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

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Utlåtande trafikbuller

