



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-31

Reviderad 2020-02-11

B 2019-001243

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:568 (HJORTÄNGSVÄGEN 35)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av sex radhus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för bygglovet är 31 800 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 24 000 kronor,

totalt 55 800 kronor.

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

Ärendet

Ärendet innebär en ansökan om bygglov för sex radhus i två våningar och sex förråd. Total byggnadsarea är 460 m² och total bruttoarea är 892 m². Byggnadshöjd är ca sex meter och nockhöjd är ca 6,8 meter. Fasader utförs med liggande träpanel som behandlas med järnvitriol. Tak beläggs med papp i svart kulör.

Ansökan omfattar också nybyggnad av sex förråd med en total byggnadsarea på 28 m². Förrådets totalhöjd är ca tre meter. Vidare avser ansökan rivning av befintlig byggnad på



fastigheten, markåtgärder i samband med nybyggnation, kortare plank mellan radhusen och anläggande av nio parkeringsplatser.

Ansökan innebär att fastigheten bebyggs med en byggnadsarea för huvudbyggnad som motsvarar 23 % av fastighetens area. Hårdgjorda ytor utförs grusade eller med armerat gräs.

Ansökan omfattade först förhandsbesked men ändrades 21 december 2019 av sökanden till ansökan om bygglov.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt Nacka kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom *Medeltät stadsbebyggelse*. Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör enligt översiktsplanen i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Yttrande

Ansökan är skickad till grannar enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Björknäs 1:960 har skickat in synpunkter. Man skriver bl a att man inte är positiva då man ser en kraftig förändring av områdets karaktär när man bygger om från ett villaområde till ett lägenhet/radhusområde. Vi har redan idag stora problem med parkering på gatan som skapar stor trafikfara när vi kör ut från vår tomt. Ser att detta kommer att intensifieras när man bygger sex bostäder som teoretiskt kan göras om till tolv lägenheter. Många har fler än en bil och det kommer att öka trycket på parkerade bilar på gatan. Man föreslår att kommunen tillåter ett mindre antal radhus anpassat till antalet parkeringsplatser samt förbjuder parkering på gatorna för vuxna och barns säkerhets skull.

Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att fastigheten saknar detaljplan så kommunen har inte gjort någon naturvärdesinventering. Detta bör utföras av sökande för att säkerställa att planerad bebyggelses placering och utformning av gården anpassas utifrån det. Radhusen har var sin liten uteplats men målgruppen blir troligen barnfamiljer så en gemensam aktivitetsyta inom fastigheten bör ordnas. Dagvattenhantering ska tas om hand (LOD) på fastigheten och detta gäller även ytvatten som kan komma in från vägen via in- och utfarten.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att man skulle kunna komplettera med ett kärl för tidningar.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat dagvatten och dränvatten skall avledas genom lokalt omhändertagande, LOD inom fastigheten. Information: servisdimensioner saknas på nybyggnadskarta, enligt kartunderlag är dimension vatten 110 PE (kan vara felaktig uppgift) och spill 225 Betong.

Sökanden har lämnat in en bullerutredning som redovisar på att ansökan klarar kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Sökanden har skickat in en riskutredning med anledning av att det transporteras farligt gods på den intilliggande Värmdöleden. Utredningen visar på att riskerna bedöms vara acceptabla



då riskreducerande åtgärder införs. Exempel på åtgärder i ansökan är utrymningsvägar på fasad som vetter bort från Värmdöleden, samt att friskluftsintag placeras på tak eller på fasad som vetter bort från Värmdöleden.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. [2014:900]

Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus och den befintliga byggnaden rivs och ersätts med sex radhus. Nämnden bedömer att åtgärden inte kräver planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §.

Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Kraven i 2 kap plan- och bygglagen som omfattar lov handlar bl a om markens lämplighet för användningen, lokalisering av bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjlighet att undvika bullerstörning, möjlighet att ordna med teknisk service som t ex trafik och VA, lämplig utformning och placering av bebyggelse.

Kraven i 8 kap plan- och bygglagen behandlar bl a byggnaders lämplighet och utformning, att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Nämnden bedömer att ansökan uppfyller kraven enligt 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som ska tillämpas i ansökningar om bygglov utanför planlagt område ska vissa ljudnivåer uppnås vid fasad och vid uteplatser. Förordningen reglerar också hur bostäder ska utformas med s k tyst sida när buller vid fasad överstiger viss nivå. Nämnden bedömer, utifrån den bullerutredning som skickats in, att ansökan klarar kraven i förordningen.

Nämnden bedömer att byggnaderna är säkra med hänvisning till den riskutredning som sökanden har skickat in. Vid tekniskt samråd ska säkerställas att friskluftsintag placeras på tak eller på fasad som vetter bort från Värmdöleden.

Området innehåller stor variation i byggnadstyper och volymer, samt i hur stor del av fastigheterna som är bebyggda. Nämnden bedömer att åtgärden 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.

De synpunkter som skickats in av grannar föranleder ingen annan bedömning. Att inreda ytterligare bostäder i radhusen kräver bygglov eller startbesked. Om en sådan ansökan



inkommer behöver man redovisa tillkommande parkeringar på fastigheten, samt göra en prövning av om det är lämpligt med fler lägenheter.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Bullerutredning
4. Riskutredning
5. Yttrande från grannar

ÖVERSIKTSKARTA

