



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-01-31

B 2019-001613

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:231 (MERCURIUSVÄGEN 4)

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 en våning inför en avstyckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea på 99,5 m² och en nockhöjd på ca 5,2 meter. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Vid en styckning skulle den avstyckande fastigheten bebyggas med ca 14 % byggnadsarea. På fastigheten ligger en komplementbyggnad med carport från 1907 om ca 50 m². Vid en styckning skulle komplementbyggnaden/carporten vara placerad på den avstyckade fastigheten.

Fastighetens area är idag 1402 m² och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta ca 701 m².

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.



Yttrande

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

Nacka vatten och avfall AB har yttrat sig gällande grundvattennivån. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att om fastigheten får problem med dagvatten på tomten så finns det inga ledningar utanför i gatan som dagvattnet kan avledas till. Det är därmed väldigt viktigt att man beaktar risken för översvämning för den nya byggnaden.

Det är ett instängt område mellan husen, den delen av tomten som ska styckas av och bebyggas ligger lågt i det instängda området. Den delen riskerar att bli blöt vid kraftigare regn och snösmältningar. Men eftersom att vattnet inte rinner iväg åt det hållet så borde det gå att fylla upp marken 0,5-1 m för grundläggning och på så sätt säkerställa att huset inte översvämmas. Källare är inte lämpligt. Hårdgörandet av yta bör i dock kompenseras med LOD-åtgärd såsom stenkista för att undvika översvämning av grannfastigheter.

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 9-17 % 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 mindre än 50 dBA och den maximala nivån 60-70 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
Johanna Åhs
handläggare

Bilagor

1. Ritningar

ÖVERSIKTSKARTA

