



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-26

B 2019-001505

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:459 (SOMMARVÄGEN 1A)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan beviljas, med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kapitlet 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 gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar som upptar ca 112 kvm byggnadsarea. Avstånd till fastighetsgräns mot grannar är ca 4,5 meter. Fastighetens areal är 862 kvm, vilket innebär att den kommer att bebyggas med en byggnadsarea för huvudbyggnad som motsvarar ca 13 % av fastighetsarean.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ansökan bedöms inte förutsätta planläggning enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

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 till berörda grannar enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Synpunkter har inkommit från ägare till fastigheterna Tollare 1:85, Tollare 1:319 och Tollare 1:81.



Fastighetsägarna till Tollare 1:85 har i sak inga synpunkter på att tomten bebyggs, de har inte heller några synpunkter på placering av byggnad eller omfattning av byggnad. Deras synpunkt berör kommande markarbeten i syfte att ordna vatten och avlopp samt en väg fram till huset. Då det enligt fastighetsägarna inte tydligt framgår av ansökan hur vägen ska anläggas vill de bl a anföra att vägen bör projekteras (markhöjd, bredd, diken etc.) som en del i förhandsbesked eller i kommande bygglovsprövning.

Fastighetsägarna till Tollare 1:319 anger bl a att de förutsätter att vid sprängning på tomt 1:459 skall besiktningar innan och efter utföras enligt praxis av deras hus/grund fastighet 1:319. Fastighetsägarna till Tollare 1:81 anger att de inte har några synpunkter beträffande ansökan om det blir ordentligt dränerat.

Nacka vatten och avfall AB har i sitt remissvar angivit att fastigheten har möjlighet att ansluta sig till kommunalt vatten- och spillvatten. Fastighetsägaren ska ansöka om VA-anslutning och Nacka vatten- och avfall behöver upprätta förbindelse (anslutnings-) punkter för vatten och spillvatten. Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och Nacka Vatten och avfall kan inte erbjuda förbindelsepunkt för dagvatten, dagvatten måste därmed omhändertas inom den egna fastigheten.

Tidigare beslut

Beslut om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i samband med avstyckning har tidigare fattats 2014-09-09, dnr 2013-0219. Förrättning avseende avstyckning från ursprunglig fastighet Tollare 1:86 gjordes 2016-04-17.

Skäl till beslut

Läget mellan Värmdöleden, Värmdövägen och Ormingeleden innebär att området är utsatt för trafikbuller. Enligt kommunens bullerkartläggning ligger ekvivalentnivån på 51 dB(A), vilket uppfyller gällande riktvärden för buller på 55 dB(A) utomhus vid fasad.

Maximalnivåerna på fastigheten underskrider också gällande riktvärden. Ansökan bedöms klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Den föreslagna huvudbyggnaden i två våningar kommer att uppta ca 13 % av den aktuella fastighetens areal som är på ca 862 kvm. Bebyggelsen i de delar av närområdet som inte omfattas av detaljplan är bebyggda med småhus i en eller två våningar. De minsta fastigheterna i närområdet är bebyggda med en byggnadsarea för huvudbyggnad som motsvarar ca 14 % av fastighetens area. Den nya huvudbyggnaden bedöms därmed vara anpassad till områdets bebyggelsemönster.

Byggnadens slutgiltiga volym och utformning behandlas i en kommande bygglovsansökan.

Den föreslagna skaftvägen kommer att innebära omfattande markarbeten men bedömning görs att det finns förutsättningar att få till en väl fungerande skaftväg. Skaftvägens utformning prövas i kommande bygglovsansökan.

När det gäller omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten prövas även detta i kommande ansökan om bygglov.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen bl a när det gäller 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.

De synpunkter som skickats in av grannar föranleder ingen annan bedömning.

Bygglovenheten

Victoria Viker
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Fasadritningar
4. Planritning, plan 1
5. Planritning, plan 2
6. Yttrande från fastighetsägare till Tollare 1:85
7. Yttrande från fastighetsägare till Tollare 1:85
8. Yttrande från fastighetsägare till Tollare 1:319
9. Yttrande från fastighetsägare till Tollare 1:319
10. Yttranden från fastighetsägare till Tollare 1:81
11. Remissvar från Nacka vatten och avfall AB

