



TJÄNSTESKRIVELSE  
2020-03-04

B 2019-001526

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## TOLLARE I:139, TOLLARE I:138 (TELEGRAMVÄGEN 3)

### Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två tvåbostadshus

#### Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av två tvåbostadshus kan påräknas, 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 S2.

#### Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av två tvåbostadshus i två våningar, en byggnad på vardera fastighet. Byggnaderna upptar bägge 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter för de två byggnaderna. På fastigheterna finns ett befintligt enbostadshus som är placerat över mellanliggande fastighetsgräns. Den befintliga byggnaden upptar 270 m<sup>2</sup> byggnadsarea. De bägge fastigheternas area är 1503 m<sup>2</sup> och 1506 m<sup>2</sup>, totalt 3009 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda byggnadsarean på fastigheterna skulle vid ett beviljat förhandsbesked bli 570 m<sup>2</sup> för de tre byggnaderna, vilket innebär att fastigheterna skulle bebyggas till 19 % av fastighetsarean.

#### Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Enligt kommunens översiktsplan består området av en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdöleden, i centrala Björknäs och i vissa delar av Eknäs.

Under fastigheterna finns en ledningstunnel för kommunalt VA.



## Yttranden

Ansökan har skickats ut till grannar. Fastighetsägare till Tollare 1:58 har skickat in synpunkter på att hen är rädd för att byggnaderna kommer att minska värdet på hens hus där det idag finns utsikt mot lite skog och berg på de berörda fastigheterna.

Trafikverket har inte haft några synpunkter på ansökan.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft några synpunkter gällande avfall.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att vattenförsörjningen till de nya byggnaderna så kommer det behöva ses över. I nuläget finns det endast en servis till Tollare 1:139 som försörjer den byggnad som finns idag. Det kommer förmodligen byggas ut en ny servis till fastighet Tollare 1:138 om fastighetsgränserna fortsätter se ut som idag. Gällande den tunnel för kommunalt VA som finns på fastigheterna behöver ett skyddsavstånd hållas med minst tio meter från ytterkant av tunneln. Lägsta marknivå får vara +43,00 meter (mätsystem RH2000).

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

## Tidigare beslut

Tidigare ansökan om förhandsbesked för ett liknande förslag (dnr B 2019-0322) återkallades av sökanden i april 2019. Vid den tidigare ansökan remitterades förslaget till Planenheten på grund av ett pågående planarbete för ett flerbostadshus på grannfastigheten Tollare 1:136. Planenheten avstyrkte då förhandsbeskedet med hänvisning till det pågående planarbetet och skrev att man från ett övergripande perspektiv bedömde att området borde planläggas tillsammans med de föreslagna tvåbostadshusen i ansökan. Planarbetet för Tollare 1:136 är nu nedlagt varför Planenheten inte har hörts angående denna nya ansökan.

## 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 av småhus. Fastigheterna varierar i storlek och är bebyggda med huvudbyggnader vars byggnadsarea upptar 6-19 % av fastighetarean. 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.

Förhandsbeskedet tar ställning till byggnadsvolymer på platsen, om det är möjligt med en förtätning på de två fastigheterna. Vid en eventuell kommande ansökan om bygglov kommer frågor bl a gällande byggnadernas utformning, hantering av marknivåer, placering av parkeringsplatser och anordnande av uteplatser m m att behöva utredas. Detta kan innebära att förslaget kommer att behöva justeras.

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.

De synpunkter som skickats in av granne föranleder ingen annan bedömning. Ansökan bedöms inte innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

### Bygglovenheten

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Bullerutredning
4. Yttrande från granne

## ÖVERSIKTSKARTA

