



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-03-31
Reviderad 2020-04-15

B 2020-000124

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:984 (VÄRMDÖVÄGEN 640)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med sex lägenheter för LSS boende

Förslag till beslut

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

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

Marklov ges enligt 9 kapitlet 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 K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 32 860 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor,
totalt 57 660 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med sex lägenheter om två rum och kök för LSS boende. Byggnaden innehåller också personalutrymmen. Byggnadens byggnadsarea är 264 m² och dess bruttoarea är 528 m². Byggnadens nockhöjd är ca 9,5 meter. Fasader utförs med stående träpanel som målas med svart slamfärg. Tak beläggs med zinkfärgad bandfalsad plåt. Räckan, fönsterkarmar och snickerier målas i grågrön kulör. Ansökan omfattar också nybyggnad av två



komplementbyggnader i form av förråd och sophus. Byggnaderna upptar 14 respektive sex m² byggnadsarea. Rivning av befintliga förrådsbyggnader på fastigheten och anläggning av fyra parkeringsplatser.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. I översiktsplanen är området (Björknäs/Eknäs) utpekad som medeltät stadsbebyggelse. Gällande utveckling av mark och bebyggelse står att 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. Fastighetsägare till Björknäs 1:281 har skickat in synpunkter på att man saknar uppgift för hur ansökan möter tomtgränsen mellan fastigheten i ansökan och den egna fastigheten. Man önskar också att det plank som idag finns mellan fastigheterna ska rustas upp och behållas.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att fastigheten ligger lägre än Värmdövägen vilket kan leda till att dagvatten rinner in. Kommunen som väghållare ansvarar inte för eventuella skador som det kan förorsaka. Dagvatten från fastigheten ska tas om hand om genom LOD.

Nacka Vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att principen att sopkärnen rullas ut till vägen för tömning fungerar, men de kan även hämtas inne i sophuset eftersom det är placerat nära vägen (max 10 meter galler). Volymen på ritningarna är 93 liter restavfall och 23 liter matavfall per lägenhet och vecka. Det finns inga siffror för just LSS-boenden men det kan jämföras mot siffrorna nedan för vanliga lägenheter med flera personer i och äldreboende där en stor del av restavfallet utgörs av blöjor. Det ser med andra ord rimligt ut.

Nacka Vatten och avfall AB har angående VA yttrat att byggnaden placeras på befintliga VA-ledningar och att byggnadens placering skulle behöva justeras.

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

Tidigare beslut

Utskotten beviljade i december 2017 bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i tre våningar på fastigheten. Flerbostadshuset innehöll fyra lägenheter och hade en byggnadsarea på 254 m² (ärende B 2016-0483).

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. och 8 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 förrådsbyggnader vilka rivs och ersätts med flerbostadshuset. 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.

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

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

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

ÖVERSIKTSKARTA

