



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-11-02, rev. A 2020-11-11

B 2020-001049

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:185 (ERIKSROVÄGEN 6)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 12 radhus samt tillhörande komplementbyggnad inom strandskydd

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för uppförande av 12 radhus med tillhörande komplementbyggnad med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig har byggherren anmält [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 65 720 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 200 kronor
- Totalt: 98 580 kronor

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

Ärendet

Den åtgärd för vilken ansökan avser omfattar bygglov för nybyggnad av 12 radhus, fördelade på två huskroppar, i två våningar med inredd vind utöver våningsantalet. Huslängorna trappas vid varannan bostadslägenhet för att följa en svagt sluttande marknivå. Byggnadshöjden blir 7,13 m och nockhöjden 12,0 m. Byggnadsarean för varje huslänga blir 351,3 kvm inklusive lägenhetsförråd, totalt 702,6 kvm för båda huslängorna, vilket innebär att 23,0 % av fastighetens areal exploateras. Bruttoarean för varje huslänga blir 933,9 kvm, totalt 1867,8 kvm för båda huslängorna. Lägenhetsförråden om 4,5 kvm byggnadsarea vardera byggs ihop med huvudbyggnaden vid huvudentréerna och får en nockhöjd om 3,2 m. Fasaderna ska bestå av impregnerat cederträ och taket av svart plåt. Fristående komplementbyggnadens fasad och takbeläggning får lika utförande som huvudbyggnaderna.



Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av strandskydd och gränsar till ett naturreservat.

Enligt Översiktsplanen ligger området inom medeltät stadsbebyggelse. Området utgörs av en blandad bebyggelse bestående av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör enligt översiktsplanen i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig efter Värmdövägen i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Remissyttrande

Nacka Vatten- och avfall har vad gäller vatten- och avlopp framfört att det går att ansluta sig till det befintliga nätet vid fastighetsgräns. Vad gäller avfallshanteringen går det efter platsbesöket göra bedömningen att det bör fungera som planerat. Beräkningen grundar sig på 2 x 660 liter avfall och 2 x 140 liter matavfall. Det finns möjlighet att i framtiden utöka antalet kärl för källsortering (wellpapp, plast, glas etc), då det finns gott om plats där avfallshanteringen ska ligga.

Trafikenheten har framfört att parkeringar parallellt med fastighetsgräns mot gatan inte fungerar dels på grund av att varje plats är beroende av intilliggande platser för att kunna ta sig in och ut. Parkeringsplatserna bör förläggas på ett sätt så att bilarna inte blockeras fram- och baktill.

Miljöenheten har preliminärt bedömt att tomten är ianspråktagen till sådan grad att dispens från strandskydd kan ges. Bedömning görs också att åtgärden inte påverkar närliggande naturreservat.

Sakägaryttrande

Berörda sakägare har enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen fått möjligheten att yttra sig. Sakägare till angränsande fastigheter eller som skiljs åt endast av en väg eller gata har bedömts vara berörda. Sista dag för att inkomma med yttrande är 2020-11-12. Det har fram till dags dato inte kommit in några synpunkter eller invändningar.

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 tycket, 13, 17, 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Kraven i 2 kap plan- och bygglagen omfattar bland annat markens lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan, 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 omfattar bland annat byggnaders lämplighet för ändamålet, byggnadens individuella utformning, att tomten ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till användning och tillgänglighet.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus. Befintlig byggnad rives och ersätts med 12 radhus. I området förekommer varierande bebyggelse. Byggnadernas volym är i förhållande till närliggande hus relativt stor, men håller sig inom en skala som existerar i området både vad gäller byggnadshöjd och nockhöjd. Med hänsyn till områdets varierande bebyggelse samt byggnadens föreslagna utformning och inplacering i landskapet bedöms åtgärden ansluta sig till omgivningen i den utsträckning som i fallet kan anses vara lämpligt med hänsyn till 2 kap PBL. Parkeringsstalet är redovisat till 2,0 vilket bedöms kunna tillgodose parkeringsbehovet för åtgärdens omfattning. Exploateringsgraden ligger i linje med tidigare beviljade bygglov i närområdet. Byggnadernas placering, utformning och funktion samt tomtens ordnande bedöms uppfylla de krav som kan ställas enligt 8 kap PBL. Åtgärden bedöms därutöver sammantaget följa den bebyggelsestruktur som förekommer i området.

Buller

I bullerutredningen framgår följande. Då byggnadsformerna är långa och taken är höga uppnås riktvärden för trafikbuller över större delen mot söder. Hälften av bostadsrummen i varje radhus vetter mot den södra sidan där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls, vilket är godkänt enligt gällande förordningar. Enligt bullerutredningen behöver skärmväggarna mellan bostäderna vara minst 2 m höga för att uppnå kraven över hela delen mot söder – vilket förslaget redovisar.

Miljöpåverkan

Ställning tas till huruvida åtgärden innebär en betydande inverkan på omgivningen och om krav på detaljplan därmed kan ställas, eller om åtgärden kan prövas i samband med ansökan om bygglov.

Enligt förarbeten till plan- och bygglagen redovisas de omständigheter som ska vara avgörande för frågan om när ett bygglov ska föregås en detaljplan. Det rör sig bland annat om omfattningen och arten av bebyggelsen inom aktuellt område samt inverkan på befintlig bebyggelse i området.

Byggnadernas placering och användning bedöms inte medföra någon negativ inverkan på vägstrukturen eller trafiksituationen då befintlig vägstruktur nyttjas. Fastigheten är i sin helhet ianspråktagen och det finns möjlighet att ansluta sig till det kommunala nätet för vatten- och avlopp. Åtgärden bedöms inte medföra en betydande inverkan på omgivningen eller på mark- och vattenområden.

Slutsats

Åtgärden bedöms inte ge upphov till frågor av sådan karaktär och omfattning som avses enligt 4 kap 2 § PBL att prövning av åtgärden inte kan ske i samband med ansökan om bygglov. Åtgärden bedöms inte innebära sådana betydande olägenheter i den mening som avses enligt 2 kap 9 § PBL.

Vidare bedöms åtgärden uppfylla de krav som följer av 2 och 8 kap PBL. Bygglov för nybyggnad av 12 radhus bedöms kunna beviljas i enlighet med 9 kap 31 § PBL. och

**Bygglovenheten**

Kristian Assia
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

- | | |
|--|------------------|
| 1. Situationsplan | inkom 2020-11-11 |
| 2. Markplan | inkom 2020-11-11 |
| 3. Planritningar, 8 st | inkom 2020-10-05 |
| 4. Sektionsritningar, 4 st | inkom 2020-10-05 |
| 5. Fasadritningar, 4 st | inkom 2020-10-05 |
| 6. Skisser/illustrationer, 2 st | inkom 2020-10-05 |
| 7. Ritningar komplementbyggnad | inkom 2020-10-05 |
| 8. Illustrationer/renderingar, 3 st | inkom 2020-10-21 |
| 9. Tillgänglighetsutlåtande med bilaga | inkom 2020-10-05 |
| 10. Bullerutredning | inkom 2020-10-05 |
| 11. Ansökan | |

ÖVERSIKTSKARTA

