



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-11-18
Reviderad 2020-12-02

B 2019-001738

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:10 (FRANKENBURGS VÄG 1) 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 två våningar inför en styckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea på 178 m² och en nockhöjd på ca 5,5 meter från medelmarknivån invid byggnaden. Avstånd till tomtgräns mot grannfastighet i nordöst är 4,6 meter. Avstånd till fastighetsgräns i sydväst, och Tollare naturreservat, är 6,3 meter. Fasaden mot naturreservatet utförs sluten, utan fönster. Vid en styckning skulle den avstyckande fastigheten bebyggas till ca 10 % med byggnadsarea. Den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten kommer med sin byggnadsarea att uppta ca 8 % av fastighetsarean efter styckning. Fastighetens area är idag 3 481 m² och de bägge fastigheterna skulle efter avstyckning uppta ca 1 740 m² vardera.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt kommunens översiktsplan omfattar området 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.



Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Ansökan om dispens hanteras av Miljöenheten i ärende M 2019-2724.

Kulturmiljövärden

Den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten är Villa Frankenburg/Andromeda. Byggnaden uppfördes som sommarnöje 1878 och är avstyckad från Tollare gård. Byggnaden påverkas inte av förhandsbeskedet.

Yttrande

Ansökan har skickats till grannar med sista dag för att yttra sig den 1 december.

Fastighetsägare till Tollare 1:381 har yttrat att de motsätter sig samtliga möjligheter att över huvud taget exploatera marken mellan Skurusundet och den egna fastigheten.

Fastighetsägare till Tollare 1:382 har via ett ombud yttrat bland annat att den planerade byggnadens uteplatser kommer att leda till insyn på planerad bebyggelse på den egna fastigheten.

Miljöenheten har remitterats angående möjligheten att ordna enskilt VA på den avstyckade fastigheten. Enheten har yttrat bland annat att Tollare 1:10 ligger utanför kommunalt VA-verksamhetsområde. Fastigheten domineras av urberg och lutar kraftigt mot Skurusundet. Möjligheter att ordna enskilt avlopp bedöms med hänsyn till de geologiska förhållandena som små. För att bedöma möjligheterna att anordna enskild vattenförsörjning på ett säkert sätt krävs utredning av avloppsförhållandena på grannfastigheterna.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har yttrat att de har haft kontakt med fastighetsägare i området som vill ansluta till det kommunala VA-nätet. Fastigheterna ligger utanför kommunalt verksamhetsområde men genom avtal godkänner NVOA en inkoppling. Fastighetsägarna får dra egna ledningar fram till NVOAs verksamhetsområde som slutar vid vändplan på Anarisvägen.

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 en- och tvåbostadshus. Fastigheterna varierar i storlek och är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 4-6 % av fastighetsarean i byggnadsarea. Ansökan bedöms vara anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster. En förutsättning för förhandsbeskedet, och vid en eventuell senare ansökan om bygglov, är att den nya byggnaden ansluter sig till det kommunala VA-nätet. Alternativt får en egen VA-lösning godkänd av Miljöenheten. Förslaget bedöms följa kraven på utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån mindre än 55 dBA där byggnaden placeras. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen gäller att placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen att det innebär en betydande olägenhet. Rättspraxis visar att tröskeln är relativt hög för vad som ska bedömas innebära en betydande olägenhet. Insyn på en grannes fastighet kan i vissa fall innebära betydande olägenhet, t ex om insynen innebär att hela tomten blir utsatt för insyn och man inte kan uppehålla sig någonstans utan att synas från grannes uteplats eller takterrass. Vidare har avståndet mellan en uteplats eller takterrass, och den yta som upplevs drabbad av insyn, betydelse. Det som fastighetsägare till Tollare 1:382 framfört ändrar inte nämndens bedömning av ansökan. I ett bebyggt område får man räkna med viss insyn och Tollare 1:382 är en stor fastighet med möjligheter att planera för en framtida utemiljö där delar av utemiljön kan göras insynsskyddad. Vidare är takterrassen på Tollare 1:10 indragen på taket och ligger inte nära fastighetsgränsen mot Tollare 1:382. Den invändning som fastighetsägare till Tollare 1:381 har gällande att ytan ska bebyggas förändrar inte heller nämndens inställning. Den nya byggnaden kommer att placeras ca 12 meter lägre i nivå och bedöms inte innebära en betydande olägenhet i form av minskad utsikt mot vattnet.

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

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden från grannar

ÖVERSIKTSKARTA

