



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-01-27

B 2020-001354

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:6 (ALLÉVÄGEN 6A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med åtta lägenheter

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § 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 [personuppgifter 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 lov för nybyggnad, rivning och markarbeten är 52 080 kronor,
- avgiften för lov för parkering är 2 700 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 200 kronor,
- planavgiften är 86 800 kronor.

Totalt 178 780 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3, S8 och S9.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med källare och inredd vind. Flerbostadshuset innehåller åtta bostadslägenheter samt bostadskomplement som förråd och teknikrum. Total bruttoarea är 1 343 m² och byggnaden upptar 449 m² byggnadsarea. Fasader utförs med fibercementskivor i bruten vit kulör (NCS S 1000-N), tak beläggs med bandfalsad planplåt i ljusgrå kulör (NCS S 2505-B) och källarfasader/sockel

utförs i betong i ljusgrå kulör som gjuts med horisontell matris. Glaspartier och fönsterdörrar kläs med aluminium i svart kulör (NCS S 9000-N). Ansökan omfattar också markförändringar och anläggande av 11 parkeringsplatser. Befintliga byggnader på fastigheten rivs.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplaner 261 och 499. Planerna medger bostäder och kontor i två våningar på en yta markerad på plankartan. Antalet kök i huvudbyggnad regleras inte, inte heller höjd på huvudbyggnad. Två ytor för uthus och garage finns markerade på plankartan. Befintlig byggnad har beteckningen q1, vilket innebär: ”Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.”

Yttrande

Enheterna för Trafik och Drift offentlig utemiljö har yttrat att man ur ett park- och naturperspektiv vill ha ansökan kompletterad med en åtgärd som visar hur fastighetens GA för angöring, kan utformas, så att det blir tydligt vad som är allmän gångväg respektive angöring för den aktuella fastigheten. Tidigare remsa med gräs/naturmark verkar ha försvunnit och ytan ser i dag ut som angöring/parkering till fastigheterna. Detta är otydligt för allmänheten samt utgör en olycksrisk för gående. Förslagsvis kan ett lägre staket sättas upp eller några buskar planteras, så att gångvägen visuellt skiljs från fastighetens angöring. Sökande ska redovisa cykelparkeringsplatser som uppfyller kommunens parkeringstal. Trafikenheten påpekar att de kommande bostäderna kommer att alstra en del trafik som kan påverka trafiksituationen i området.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att ansökan redovisar platser för tre sopkärl vid infarten till fastigheten. Allévägen saknar värdmöjlighet för sopbil vilket gör att det måste lösas. Allévägen är inte en kommunal väg vilket gör att värdmöjligheten behöver lösas på kvartersmark om sophämtning ska kunna ske inne vid fastigheten. Kärl för sortering av förpackningar och tidningar bör finnas.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA inte haft något att yttra.

Sökande har lämnat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att ansökan klarar kraven gällande tillgänglighet.

Tidigare beslut

Ett flertal tidigare beslut för nybyggnad av flerbostadshus och rivning av befintliga byggnader på fastigheten har beviljats och sedan upphävts av överprövande instans. Prövningarna i de tidigare ärendena har gällt utformning av källare och vind samt om dessa skulle anses utgöra våning eller inte. Det senaste lovet beviljades 2016 av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott (beslut § 27/2016 i ärende B 2015-2151). Vid en överprövning upphävdes beslutet slutgiltigt av Mark- och miljööverdomstolen då man bedömde att den beräkningsgrundande fasaden mot öster och Skurusundet på grund av sin utformning upplevdes att vara in tre våningar. Vindsfasaden innehöll stora uppglasade vertikala delar vilket gjorde att domstolen bedömde att vinden på den fasaden visuellt innebar en tredje våning.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att nuvarande ansökan är planenlig och att antalet våningar är två. Vind och källare är utformade enligt definitionerna i plan- och byggförordningen (PBF 2011:338 1 kap 4 §) och räknas därmed inte som våningar. De stora vertikala och uppglasade fasadpartier som fanns i det tidigare och numera upphäva beslutet (beslut § 27/2016 i ärende B 2015-2151) har minskats och den beräkningsgrundande fasaden mot öster och Skurusundet bedöms vara i två våningar.

Området har en blandad bebyggelse med bostadshus från olika år. Takutformningar (företrädesvis sadeltak med torn), fönstersättningar, utformning av tillbyggnader och material på fasader varierar. Ny bebyggelse ska enligt detaljplanen utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Bygglovenheten bedömer att förslaget följer detaljplanens bestämmelse avseende utformning samt uppfyller utformnings- och anpassningskraven i 2 och 8 kapitlet plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att en möjlig lösning för uppställning av sopkärl för Björknäs 1:6 är att dessa placeras på grannfastigheten Björknäs 1:5 och att detta kan ske genom att befintlig gemensamhetsanläggning, som idag ger Björknäs 1:6 in- och utfart över Björknäs 1:5, utökas till att också omfatta uppställning för sopkärl. Eller att ett nytt tvingande servitut ger Björknäs 1:6 rätt att placera sopkärl på Björknäs 1:5. Tvingande servitut kan tas fram om det är nödvändigt för att ett område eller en tomt ska kunna bebyggas enligt den byggrätt som finns i detaljplanen, samt nyttjas på ett tillfredställande och säkert sätt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Utlåtande tillgänglighet

ÖVERSIKTSKARTA

