



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-11-10

Reviderad 2021-12-01

B 2021-001385

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:985 (KÄRRSTIGEN 10)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtar nämnden Tom Cidell, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer 0672-11, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet är 21 168 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 200 kronor
- Totalt 46 368 kronor.

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med 109 kvm byggnadsarea, 200 kvm bruttoarea och 18 kvm öppenarea. Huvudbyggnaden upptar 15% av fastighetens area som är 710 kvm. Byggnadens höjd är 6,8 meter. Fasaden utförs i träpanel som målas i en ljus gråvit kulör S1002-Y, taket beläggs med svart papp. Minsta avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

På fastigheten finns sedan tidigare en komplementbyggnad med en byggnadsarea om ca 50 kvm.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.



Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom 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.

Tidigare beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus meddelades av Miljö och stadsbyggnadsnämndens utskott den 19 februari 2020 § 26. Ärendet avsåg då en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 99,5 kvm och en nockhöjd om ca 5,2 meter. Efter beviljat förhandsbesked har fastigheten Björknäs 1:985 styckats av från stamfastigheten Björknäs 1:231.

Yttrande

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan till och med en 26 november 2021.

Yttrande med erinran har inkommit från ägare till fastigheten Björknäs 1:985, som sammanfattat framför följande: Positivt att tomten bebyggs men aktuell ansökan avviker från förhandsbeskedet som var ett enplanshus med mer klassisk form. Ett stort hus med nu föreslagen form kommer upplevas som dominerande och avvikande i en i övrigt relativt lågmäld och småskalig omkringliggande bebyggelse. Positivt om huset kan ges en mindre fyrkantig, klossliknande form, likaså kanske se om det går att ta ner känslan av ett högt och stort hus, kanske genom en förändring av takets utformning.

Sökanden har bemött yttrande på följande sätt: Det sökta bygglov passar väl in i omgivningen då det finns många 2-plans hus i området då vi tog hänsyn till detta när vi valde vilket hus vi ville bygga. Med tanke på att det inte fanns någon detaljplan så gjorde vi den bedömningen alltså utifrån hur det ser ut i resten av gatan och området med en klar majoritet av 2-plans hus.

Nacka vatten och avfall yttrade i det tidigare meddelade förhandsbeskedet följande: Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att om fastigheten får problem med dagvatten på tomten så finns det inga ledningar utanför i gatan som dagvattnet kan avledas till. Det är därmed väldigt viktigt att man beaktar risken för översvämning för den nya byggnaden.

Det är ett instängt område mellan husen, den delen av tomten som ska styckas av och bebyggas ligger lågt i det instängda området. Den delen riskerar att bli blöt vid kraftigare regn och snösmältningar. Men eftersom vattnet inte rinner iväg åt det hållet så borde det gå att fylla upp marken 0,5-1 m för grundläggning och på så sätt säkerställa att huset inte översvämmas. Källare är inte lämpligt. Hårdgörandet av yta bör i dock kompenseras med LOD-åtgärd såsom stenkista för att undvika översvämning av grannfastigheter.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 18 § plan och bygglagen är ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen. Nämnden konstaterar att det finns ett förhandsbesked där platsens lämplighet för bebyggelse har prövats. Förhandsbeskedet avviker dock från ansökt bygglov gällande byggnadsarean som utökas med 9,5 kvm samt genom att byggnaden uppförs i två våningar.



Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § plan- och bygglagen inte krävs för åtgärden. Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån 60-70 dBA där byggnaden placeras. Ansökt byggnad bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Nämnden bedömer att problemen med ytlig grundvattennivå och eventuell dagvattenproblematik vid kraftigt regn, inte utgör hinder för bygglov då marken fylls upp enligt rekommendation samt att LOD-åtgärder planeras. LOD anläggning redovisas inför startbesked.

Bebyggelsen i närområdet består främst av hus i en eller två våningar. Fastigheterna i närområdet är bebyggda med en byggnadsarea för huvudbyggnad som motsvarar ca 9-17 % av fastighetens area. Den nya byggnaden bedöms vara anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster.

Ansökt byggnad har en höjd om ca 6,7 meter, vilket inte kan ses som en ovanligt hög höjd för en tvåvåningsbyggnad. Rumshöjderna ligger på 2,6 respektive 2,4 meter vilket är normala rumshöjder vid nybyggnation. Ett byte till ett traditionellt sadeltak skulle leda till en högre totalhöjd. Även om de absolut närmsta byggnaderna har en mer klassisk takutformning bedöms inte ansökt byggnad avvika från bebyggelsekaraktären i området. I närområdet finns byggnader med platta tak och mer modern utformning. Området omfattas vidare inte av detaljplan eller områdesbestämmelser som reglerar utformning och bedöms inte heller vara kulturhistoriskt särskilt värdefullt.

De synpunkter som framkommit på byggnadens utformning föranleder därav ingen annan bedömning än att förslaget bedöms följa kraven på bland annat utformning och placering enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen. Vidare bedömer nämnden att förslaget följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglövenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Förhandsbesked MSU 2020 § 26.
4. Yttrande från granne

ÖVERSIKTSKARTA

