



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-07-29

B 2022-000693

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:270 (VÄRMDÖVÄGEN 646)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan påräknas.

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 22 080 kronor

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus i två våningar. Byggnaden har en byggnadsarea på 78 kvm och en nockhöjd på 7,5 meter. Avstånd till tomtgräns blir som minst 4,5 meter. Fastighetens area är idag 1565 kvm och ny fastighet är tänkt att bli 790 kvm. Infart till fastigheterna ska ske gemensamt via servitut.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som medeltät stadsbebyggelse med en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen.

Yttrande

Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig.

Ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter den 14 juni 2022.

Synpunkter har kommit in från ägare till intilliggande fastighet Björknäs 1:489 som anför att det har varit kort svarstid och trevligare om information hade kommit via ett möte.

Situationsplanen verkar inte överensstämja med verkligheten då träden är felaktigt utmärkta. Undrar över om det finns ett servitut för VA där planerad utbyggnad är placerad

Granskad av



samt undrar över diskrepans mellan fasadritning och situationsplan avseende antalet verandor.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har inget att erinra.

Nacka Vatten och avfall AB har inget att erinra.

Miljöenheten har getts tillfälle att yttra sig avseende inlämnad bullerutredning. Miljöenheten bedömer att det finns möjligheter att uppfylla riktvärdena för trafikbuller med att ytterligare utredning av buller och utformning av huset behöver göras innan startbesked kan ges. Utredning behöver visa att:

1. En uteplats där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA ekvivalent ljudnivå kan anordnas.
2. Hälften av bostadsrummen (sovrum och vardagsrum) har 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 20 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför dess fasad.

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.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs för åtgärden.

Bebyggelsen i närområdet består främst av småhus. Många fastigheter är små och jämförbara fastigheter i storlek är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 12–19 % i byggnadsarea av fastighetsarean.

Den aktuella fastigheten Björknäs 1:270 har en tomtarea som är 1 565 kvm. När 790 kvm styckas av och bebyggs med en huvudbyggnad som har 78 kvm byggnadsarea blir exploateringsgraden 10 %. Den andra delen av fastigheten med det befintliga huset får 763 kvm tomtarea och exploateringsgraden för huvudbyggnaden blir ca 12 % i byggnadsarea av fastighetsarean.

Huvudbyggnaden bedöms klara kraven i trafikbullerförordningen. Ytterligare utredning om hur detta ska göras kommer att krävas inför beslut om bygglov.

Enligt skyfallsanalys finns viss risk för översvämning på den lägre delen av fastigheten ut mot Värmdövägen där ansökt byggnad är tänkt att placeras. Nämnden bedömer dock att platsen är möjlig att bebygga och att en utförligare utredning om grundläggning och dagvattenhantering kan göras i en den kommande bygglovprövningen och inför startbeskedet.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 2 och 6 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan och att förhandsbesked därmed kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.



Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Fasadritningar
4. Bullerutredning
5. Yttranden miljö
6. Yttrande granne

ÖVERSIKTSKARTA

