

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-11-15

Rev 2023-11-29

B 2023-001709

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**TOLLARE I:136  
(TELEGRAMVÄGEN I)**  
**Bygglov för tillbyggnad av restaurang****Förslag till beslut**

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Nail Isik, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer C001146, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet är 9 000 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 21 440 kronor.
- Totalt 30 440 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B1 och B3.

**Ärendet**

Ärendet gäller tillbyggnad av befintlig restaurangbyggnad. Den befintliga restaurangbyggnaden upptar 157 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Entréplanet byggs till med 14 kvm samt en påbyggnad med 167 kvm bruttoarea och 13 kvm öppen area så att byggnaden utgör två våningar. Den öppna arean består av en balkong. Efter tillbyggnad upptar byggnaden sammanlagt 200 kvm byggnadsarea, 324 kvm bruttoarea och 13 kvm öppenarea.

Idag används byggnaden som kombinerad restaurang och kiosk. Påbyggnadens användning är en utökning av den befintliga restaurangen.

Fasaden får en träpanel lika befintlig, panelen målas i bruten vit kulör och tak beläggs med

Granskad av JENSTR



svart takpapp. De tio befintliga parkeringsplatserna som ligger på Nacka kommuns mark delas med thaikiosken som finns placerad på fastigheten. Parkeringsplatserna är arrenderade med förlängning ett år i taget. Eftersom verksamheten ska utökas tillkommer sex nya parkeringsplatser.

Ärendet gäller även nybyggnad av stödmurar för att anpassa marken till uppfarten där de nya parkeringsplatserna ordnas. Två utvändiga plattformshissar ordnas för att uppfylla kravet på tillgänglighet.

Bygglov beviljades tidigare i år för samma åtgärd. Anledning till att en ny ansökan kommit in är för att måtten på ritningarna inte stämde överens med verkligheten, vilket nu är justerat. Byggherren har lagt till en balkong på fasad mot nordöst. Den invändiga hissen är borttagen från tidigare förslag och ersatt med två utvändiga hissar.

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållnen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som 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 samt vissa delar av Eknäs.

### **Yttranden från grannar**

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område därför har grannar givits möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. Sista dag att komma in med svar var den 24 november. Inga negativa yttranden har inkommit.

### **Yttrande från remissinstanser**

Ärendet har remitterats vid tidigare lovprövning. Bedömning har gjorts att de tidigare remisserna fortfarande gäller.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har följande synpunkt: Parkeringsplatsen som ligger i hörnan av Telegramvägen/Värmdövägen skymmer sikten och behöver tas bort. Enheterna undrar om den befintliga kiosken kommer att vara kvar. De redovisade parkeringsplatserna kommer då ligga för nära kiosken.

Nacka vatten och avfall, va-enheten har informerat att de inte har något verksamhetsområde för dagvatten, så lokalt omhändertagande av dagvatten gäller.

Nacka vatten och avfall, avfallsenheten har lämnat följande synpunkter:

Det framgår inte om tillbyggnaden innebär ökat antal besökare som i sin tur leder till en förväntad ökad mängd avfall. Det behöver planeras utrymme för att hantera förväntad mängd avfall och hur sopbilen ska angöra. Det framgår inte om en ramp till befintligt sopskåp har beaktats. Om förväntad mängd avfall är samma som befintligt och befintliga sopskåpet är tänkt för avfallshanteringen behöver det vara minst 3,5 m mellan planerade rampen och parkeringsrutan.

Ärendet har även remitterats till enheten för strategisk stadsutveckling med tanke på att fastigheten ligger inom områdesplan Björknäs. Enheten har lämnat följande synpunkter: En påbyggnad om en våning i detta läge är inget hinder enligt områdesplanen – det ryms inom strukturen.



De frågor och synpunkter som har tagits upp i remissvaren angående parkering och avfall har sökande lämnat följande information:

Sökande intygar att thaikiosken som står på hjul inte kommer stå i vägen för parkeringsplatsen. Den parkering som trafikenheten nämner skymma sikten har tagits bort i en uppdaterad situationsplan. Vad gäller utrymme i sopskåp har sökande mer plats än vad som används idag. Sökande anser att avfallet kommer öka marginellt och kommer därför få plats i befintligt sopskåp. Ramp ordnas till sopskåpet. Sökande har visat att avstånd mellan ramp på parkeringsplats är minst 3,5 meter.

### **Tidigare beslut**

Bygglov för tillbyggnad av restaurang gavs den 19 april 2023 med beslutsnummer MSU §65/2023 i ärende B 2021-1316.

Startbesked för rivning av restaurang gavs den 10 juli 2023 med beslutsnummer § 2023-001642 i ärende B 2023-1158.

### **Skäl till beslut**

Nämnden konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men att fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Nämnden bedömer att ansökan följer översiktsplanens intentioner och att åtgärden utgör ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelsestruktur och därmed inte förutsätter detaljplaneläggning enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

Tillbyggnaden avser en större tillbyggnad och åtgärden bedöms utgöra en ombyggnad av byggnaden. Rumshöjden i publika lokaler ska vara minst 2,70 meter. Nya delar som tillkommer uppfyller kraven, däremot uppgår rumshöjden på befintligt entréplan till 2,32 meter. Avsteg ifrån utformningskraven och de tekniska egenskapskraven kan göras med hänvisning till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar samt med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningsförbudet.

En anpassning till högre rumshöjd skulle innebära omfattande ombyggnation vilket inte står i proportion till de tillägg som utförs i enlighet med ansökan. Nämnden bedömer att det föreligger skäl för att medge avsteg från kraven på invändig rumshöjd för befintliga delar enligt ovan angiven motivering.

I övrigt bedöms byggnadens utformning och placering följa kraven i 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen. Tillbyggnaden bedöms inte heller innebära en betydande olägenhet för grannfastigheter enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Ramp till befintligt sopskåp bedöms kunna hanteras vid det tekniska samrådet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning, lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.



## Bygglövenheten

Johanna Åhs  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse 15 november 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Tillgänglighetsintyg
5. Remissvar

## ÖVERSIKTSKARTA



