



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-04-01

B 2013-000219

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Tollare 1:86 (Sommarvägen I)**

### **Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i samband med avstyckning**

#### **Förslag till beslut**

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för enbostadshus kan ges, med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen

Avgiften för förhandsbeskedet är 3900 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

#### **Ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i samband med avstyckning. Fastigheten Tollare 1:86 omfattar idag 2008 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus och garage. I samband med ansökan om förhandsbesked har sökanden ansökt om en avstyckning på ca 800 kvm. Den nytillkomna tomten nås enligt förslaget via ett skaft från Sommarvägen.

Enbostadshuset föreslås ha en byggnadsarea om cirka 104 kvm i 2 våningar och placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Husets slutgiltiga volym, placering och utformning kommer att behandlas i en senare bygglovprövning. Berörda grannar kommer även då att beredas tillfälle att yttra sig över ansökan.

I området finns redan ett flertal andra fastigheter i samma storlek.

#### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt 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 och vissa delar av Björknäs. För ny bebyggelse kan en exploateringsgrad mellan 0,5 till 1,0 tillämpas. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på två till sex våningar men högre hus kan förekomma i vissa lägen.

## Yttranden

Berörda grannar har underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit förutom från ägare till fastigheterna Tollare 1:85, 1:319 och Björknäs 1:610. Ägaren till Tollare 1:85 anser att tomtgränsen mellan fastigheterna måste fastställas i samband med bygglov och att nybyggnationen inte får försvåra möjligheterna till att bebygga Tollare 1:85. Ägarna till Tollare 1:319 anser att ytterligare förtätning av området inte bör godkännas på grund av den ökade trafiken det för med sig och de anser även att själva byggnationen kommer medföra ökat buller i form av sprängning och markarbeten. Ägaren till Björknäs 1:610 anser att husets placering bör flyttas 6 meter åt sydost för att undvika sprängningsarbeten och för att öka avståndet till Björknäs 1:610.

Kommunens planenhet, lantmäterienhet och markenhet har inget att invända mot förslaget.

Trafikenheten har synpunkter på förslaget. De anser att tillfartens placering är olämplig då den hamnar mitt i en korsning. Utifrån trafikenhetens yttrande ändrade sökanden förslaget något. Trafikenheten har efter det i ett nytt yttrande förordat det första förslaget som ger bättre siktförhållandena i korsningen.

De anser också att det kan bli problem med parkeringsplatser på den befintliga fastigheten då garaget måste rivas för att möjliggöra den nya tillfarten och att Nacka kommun inte är väghållare i området.

## Skäl till beslut

Bygglovenheten kan inledningsvis konstatera att ett liknande förhandsbesked gavs i december 2013 i närområdet till fastigheten Tollare 1:86.

Bygglovenheten bedömer att projektet uppfyller kraven på allmän funktionalitet vad gäller tomtstorlek för de båda lotterna. Vidare bedöms att teknisk försörjning vad gäller vatten och avlopp samt parkering, angöring, utevistelse och krav på dagsljus och bullerskydd kan lösas med föreslagen placering och utformning.

Bygglovenheten bedömer att projektet visserligen ökar exploateringen och insynen mot grannarna men inte på ett sådant sätt att den nya bebyggelsen kan anses vara en betydande olägenhet för grannarna. Föreslagen byggnad är placerad ca 14 m från närmaste huvudbyggnaden som ligger på fastigheten Björknäs 1:610. Byggnadens slutgiltiga placering och utformning behandlas i en kommande bygglovansökan.

Med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen föreslår bygglovenheten att nämnden som svar på ansökan om förhandsbesked meddelar att bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport kan ges i samband med avstyckning med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

## Bygglovenheten



Odd Störtebecker  
handläggare

#### Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ansökningshandlingar
3. Yttranden