



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-01-27

B 2013-001187

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 135:3 (BIRKAVÄGEN 10)

### Ansökan om förhandsbesked för flerbostadshus

#### Förslag till beslut

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

#### Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning, vidare ska byggnaden anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden i området.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för förhandsbeskedet är 3 900 kronor,

#### Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av flerbostadshus i tre våningar och inredd källare med en byggnadsarea om 258 kvm. Byggnaden planeras för 5-6 lägenheter.

#### Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger inom område för planprogram för centrala Nacka.

#### Kulturmiljövärden

Området där fastigheten ligger är beskrivet i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Bebyggelsen i området präglas av välbevarade flerfamiljsvillor från perioden 1900-1920, byggda som arbetarbostäder. Kulturmiljöprogrammet beskriver förhållningssätt för tillägg till befintliga byggnader med inte för nybyggnader.

#### Yttranden

Planenheten har givits tillfälle att yttra sig över ansökan då fastigheten ligger inom område för planprogram för centrala Nacka. Planenheten har ingen erinran mot flerbostadshus i enlighet med ansökan i det aktuella området.

Berörda sakägare har givits tillfälle att yttra sig över ansökan och inkommit med följande synpunkter.

Ägarna till fastigheten Sicklaön 135:5 har inkommit med synpunkter om att ansökan innebär en för stor byggnad sett till bredd, höjd och längd. Synpunkterna gäller även att förslaget skulle påverka områdets karaktär och landskapsbild negativt samt att förslaget innebär ökad insyn på grannfastigheter. Vidare framför fastighetsägarna synpunkter om att ett framtida bygge kommer innebära sprängning vilket de tycker känns osäkert samt att byggnationer på fastigheten kommer medföra buller.

Ägare till fastigheten Sicklaön 135:2 framför synpunkter om att de kommer motsätta sig en byggnation på fastigheten Sicklaön 135:3. Ägarna menar att de inte kan ta ställning till ansökan om förhandsbesked då ritningarna inte visar tillräckligt utförliga ritningar men att de bedömer föreslagen byggnad som för stor.

Ägarna till fastigheten Sicklaön 135:4 framför synpunkter om att det inte är lämpligt att tillåta ett fyravåningshus i området där övriga hus har tre våningar. Ägarna till Sicklaön 135:4 menar att en byggnad i fyra våningar kan kompletteras med källare och vind och därmed bli för dominerande. Ägarna har synpunkter om att byggnaden som ansökan gäller är placerad 6 m från gräns mot annan fastighet, vilket de anser är för litet avstånd. Vidare framför ägarna att en ny byggnad på fastigheten Sicklaön 135:3 bör överensstämja med tidigare byggnad på fastigheten för att passa in i området, som ägarna menar är kulturhistoriskt värdefullt. Ägarna menar att en byggnation av ett flerbostadshus i området skulle förändra områdets karaktär. Synpunkter lämnas också om att en byggnation i den storleken som förslaget innebär bidrar till ökad trafik, skuggning av grannfastigheter och ökad insyn på intilliggande fastigheter. Ägarna till Sicklaön 135:4 menar också att platser för utevistelse på Sicklaön 135:3 innebär olägenhet om boende vistas där. Vidare framför ägarna att byggnation av det slaget som ansökan gäller skulle innebära värdeminskning för kringliggande fastigheter. Ägarna framför slutligen att situationsplanen i ansökan inte är skalenlig och att materialet är svårläst, att förslaget inte har någon måttsättning för burspråk, att det inte finns någon angivet mått från byggnadens nordvästra hörn till fastighetsgräns i nordväst, att avståndet för byggnaden på Sicklaön 135:4 inte är korrekt, att det saknas förklaringar samt att det inte finns angivna sockelhöjder, våningshöjder och taklisthöjd samt att ansökan bör avslås.

Samråd har skett med kommunantikvarien som inte haft någon erinran mot förslaget.

## **Tidigare beslut**

Anmälan om rivning av enbostadshus Dnr 233 0898/2009.

Bygglov beviljades för enbostadshus på fastigheten i ärende Dnr 233 1142/2010. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som återförvisade ärendet för ny handläggning då ansökan inte kommunicerats med sakägare. Sökande valde att återta ansökan istället för att låta pröva ärendet igen.



## Skäl till beslut

Ansökan gäller förhandsbesked för flerbostadshus med ett tänkt lägenhetsantal på 5-6 stycken. Fastigheten som ansökan gäller är obebyggd men har tidigare varit bebyggd med bostadshus.

Sökande har reviderat ansökan om förhandsbesked efter det att sakägare inkommit med synpunkter. Våningsantalet har fastställts till 3 våningar samt inredd källare. Byggnadsarean har ändrats till 258 kvm genom att föreslagen byggnad givits mindre bredd. Byggnadens placering har reviderats något så att den placeras längre från fastigheten Sicklaön 135:2.

Möjligheterna till parkering bedöms kunna uppfyllas då det bedöms kunna ordnas minst 8 parkeringsplatser inom fastigheten. Förslaget innebär även att behovet av utevistelse kan tillgodoses inom fastigheten.

Fastigheten ligger inom område för kommunalt vatten och avlopp.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att ansökan om förhandsbesked visar ett förslag som är lämpligt på den aktuella fastigheten och sett till områdets karaktär. Förslaget bedöms inte medföra någon olägenhet. Byggnadens storlek bedöms vara i liknande storleksordning som kringliggande bebyggelse, sett till byggnadsarea och våningsantal. I området finns andra flerbostadshus i liknande storlek. Bygglovenheten gör bedömningen att förhandsbesked i enlighet med ansökan kan ges.

## Bygglovenheten

Jakob Weinert  
handläggare

### Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Gatuvy