



TJÄNSTESKRIVELSE
2014-07-07

B 2013-000219

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TJÄNSTESKRIVELSE

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.

Planförutsättningar

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

Granskad av

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 rivs för att möjliggöra den nya tillfarten och att Nacka kommun inte är väghållare i området.

Tidigare beslut

Den 14 maj 2014 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att återremittera ärendet för utredning om ärendet stämmer överens med översiktsplanens ”spårreservat”, nämndens tidigare avslag på avstyckningar pga T-bana samt SL:s idéstudie för T-bana till Orminge.

Skäl till beslut

Bygglovenheten konstaterar att läget för en föreslagen T-bana i ytläge följer väg 222 på norra sidan och svänger av mot Orminge på västra sidan om Ormingeleden (se bilaga 4 – SL:s idéstudie om T-bana till Orminge, alternativ 6 på sid 26 och 27). I översiktsplanen från 2012 föreslås förutom denna sträckning även en utefter Parallellvägen. Den aktuella fastigheten ligger ca 250 meter norr om väg 222 och ca 250 meter söder om Parallellvägen. Enheten konstaterar således att fastigheten inte berörs av de föreslagna spårområdena. Vid de tidigare avslagsbesluten hade ännu inte översiktsplanen föreslagit spårområden och idéstudien var inte påbörjad. Då var hela området mellan väg 222 och Parallellvägen reserverat för eventuell T-bana i ytläge. De nya utredningarna är mer detaljerade. Således föreslår enheten en positiv inställning till fastigheter som inte berörs.

Enheten konstaterar att ett liknande förhandsbesked gavs i december 2013 i närområdet till fastigheten Tollare 1:86.

Enheten 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.

Enheten 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
4. SL:s idéstudie om förlängning av tunnelbana från Nacka Centrum till Orminge