



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-15

B 2014-000135

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:428 (Bågspännarvägen 5)**Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Björn Anjou, Lövdalsvägen 47, 132 41 Saltsjö-Boo som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för bygglovet är 17 808 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 21 200 kronor
- dvs. totalt 39 080 kronor.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar med 162 kvm byggnadsarea och 312 kvm bruttoarea. Arean fördelas på två lägenheter med 6 rum och kök. Fasaden bekläs med träpanel och taket beläggs med tegel. Parkeringsbehovet tillgodoses genom att 3 platser tillskapas.

På fastigheten finns sedan tidigare ett enbostadshus i två våningar om 88 kvm byggnadsarea som avses behållas. Kommunalt vatten och avlopp finns till fastigheten. Fastigheten har en area om 1402 kvm.

Efter ansökt nybyggnad inrymmer fastigheten två bostadshus med totalt tre bostäder och 5 parkeringsplatser.

Planföresättningar

Fastigheten är inte planlagd och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Granskad av

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 delar av Björknäs. Där förtätning är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Inriktningen på bebyggelsehöjd är två till sex våningar.

Yttranden

Berörda sakägare har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig. Yttrande med erinran har inkommit från ägarna till fastigheterna Björknäs 1:657, 1:489, 1:392, 1:653, 1:429, 1:491.

Yttranden som inkommit avser i stort följande:

- Förslaget utgör spekulationer och åsidosätter sammanhang, estetik, miljö samt trygghet och säkerhet för icke bilburna främst barn på Bågspännarvägen.
- Flerfamiljshuset kommer dominera och försämra hela miljön på Bågspännarvägen, ej anpassat till områdets karaktär.
- Bågspännarvägen är en smal villaväg som används som skolväg till Björknässkolan. Ansökt åtgärd leder till avsevärd trafikökning och trafikrisk.
- Den tänkta byggnationen har för stor yta och för stor andel parkeringsplatser
- Stor exploatering av aktuell fastighet skulle leda till upprepningseffekt i området

Ursprunglig ansökan omfattade nybyggnad av två stycken tvåbostadshus och har därefter reviderats till att omfatta nybyggnad av ett tvåbostadshus.

Efter reviderad ansökan har yttrande med erinran inkommit från ägare till fastigheten Björknäs 1:657 som anför samma saker som tidigare.

Planenheten har inget att erinra mot nybyggnaden.

Trafikenheten anser att parkeringslösningen är godtagbar och framhåller vikten av att föremål och vegetation som skymmer sikten inte placeras vid infarterna mot Bågspännarvägen.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31§ plan- och bygglagen, ska ansökningar om bygglov för åtgärder på fastigheter som inte omfattas av detaljplan beviljas om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning
3. uppfyller kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen

Bygglovenheten bedömer att projektet uppfyller kraven på allmän funktionalitet vad gäller tomstorlek för de båda lägenheterna samt för befintligt enbostadshus. Vidare bedöms att tekniskförsörjning vad gäller parkering och angöring är godtagbart löst. Byggnadens volym, utformning och placering bedöms vara anpassade till omkringliggande bebyggelse.



I och med att ansökan har reviderats och nu omfattar nybyggnation av två lägenheter istället för fyra anses kraven i 2 och 8 kap plan- och bygglagen vara uppfyllda, exploateringen bedöms lämplig för området. Den ökade trafikmängd som exploateringen innebär bedöms inte betyda någon betydande olägenhet eller medföra något ökad trafikrisk. Befintlig bebyggelsestruktur i Björknäs består av blandad bebyggelse, både villor och mindre flerbostadshus finns representerade, därav bedöms aktuellt projekt inte påverka områdets karaktär på ett negativt sätt.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att föreslagen förtätning i ett gott kollektivtrafikläge är ett effektivt resursutnyttjande och anses lämpligt på platsen, bygglov bör därför ges enligt 9 kap 31 § plan och bygglagen.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Yttranden från grannar