

2015-01-07

## TJÄNSTESKRIVELSE

B 2014-000664

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **TOLLARE 1:66 (HÄCKVÄGEN 23)**

### **Ansökan om bygglov för Förhandsbesked för avstyckning**

#### **Förslag till beslut**

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

Avgiften för förhandsbeskedet är 3900 kr. Den debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

#### **Ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i samband med avstyckning. Fastigheten Tollare 1:66 omfattar idag 1830 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus i två våningar. I samband med ansökan om förhandsbesked har sökanden ansökt om en avstyckning på ca 780 kvm. Det befintliga huset nås via ett servitut i västra delen av tomten där även vatten och avlopp föreslås placeras.

Enbostadshuset föreslås ha en byggnadsarea på ca 120 kvm i en våning och placeras 4,5 meter från gatan och 4 meter från den föreslagna nya fastighetsgränsen. Även befintlig byggnad ligger 4 meter från den nya gränsen. Byggnaden placeras 16 meter från östra fastighetsgränsen för att klara högsta rekommenderade elektromagnetiska värde (0,4 µT).

I området finns redan ett antal fastigheter, som är i samma storlek.

#### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan från 2012 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 två till sex våningar, men högre kan även förekomma.

Enligt SL:s idéstudie om T-bana till Orminge (alternativ 6 på sid 26 och 27) (bilaga 4) föreslås ett ytläge för T-banan som följer väg 222 på norra sidan och svänger av mot Orminge på västra sidan om Ormingeleden. I översiktsplanen föreslås en sträckning utefter Parallellvägen. Den aktuella fastigheten ligger ca 260 meter norr om 222:an och ca 270 meter söder om Parallellvägen. Avståndet till Ormingeleden är ca 170 meter. Ett reservat för tunnelbanan bedöms vara ca 50 meter brett.

### Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan. Några grannar har synpunkter och övriga inga synpunkter. En granne menar att byggnadshöjden bör inte vara mer än 3,5 meter. Ytterligare två grannar är oroliga för den stora fina eken på tomten och trafiksituationen på Häckvägen, som inte går att parkera på. Dessutom undrar de över servitutet för avlopp under föreslagen ny byggnad (bilaga 3).

Miljöenheten på kommunen rekommenderar en kontakt med Vattenfall, när det gäller en byggnads minsta avstånd till deras kraftledning vid östra tomtgränsen. Vidare rekommenderar enheten att inte bygga bostadshus på mark där elektromagnetiska värden överstiger  $0,4 \mu\text{T}$  (bilaga 3). Vattenfall anger i sitt svar ett minsta säkerhetsavstånd till deras ledningar på 10 meter (rekommendation 20 meter). Vid 16 meters avstånd till ledningens centrum beräknas (enligt Vattenfall) elektromagnetiska värdet bli  $0,4 \mu\text{T}$ .

### Skäl till beslut

Bygglovenheten konstaterar att fastigheten inte berörs av de förslagna spårområdena för en eventuell framtida förlängning av T-banan till Orminge. Vidare konstaterar enheten att projektet ligger utanför Vattenfalls säkerhetsavstånd till kraftledningen vid östra gränsen. Projektet klarar även den rekommenderade gränsen för elektromagnetiska värden.

Enheten konstaterar att projektet påverkar trafiksituationen i området, dock endast marginellt. Parkering och angöring förutsätts ske på den egna tomten. Dessa frågor behandlas i bygglovskedet. Enheten konstaterar vidare att den fina eken troligtvis kommer att behöva fällas i samband med nybyggnaden. När det gäller servitutet för avlopp kommer det att placeras vid sidan om byggnaden, troligtvis i föreslaget vägservitut vid västra tomtgränsen. Vid utskicket till grannarna redovisades en situationsplan, där ännu inte föreslaget avloppsservitut flyttats.

Enheten bedömer att projektet uppfyller kraven på allmän funktionalitet vad gäller tomtstorlek, teknisk försörjning, angöring, parkering, plats för utevistelse, dagsljus och buller. Slutlig placering och utformning behandlas i skedet för bygglov.



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

## **Bygglovenheten**

Odd Störtebecker  
handläggare

### **Bilagor**

1. Översiktskarta
2. Ansökan, situationsplan
3. Yttranden
4. SL:s idéstudie om förlängning av tunnelbanan från Nacka Forum till Orminge.