



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-01

B 2015-000883

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 135:3 (BIRKAVÄGEN 10)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Åke Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, Sitac certifikat SC0764-11.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 53460 kronor
- avgiften för startbeskedet är 32400 kronor, totalt 85860 kronor.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad ett flerbostadshus med 10 st lägenheter.

Byggnaden uppförs i fyra våningar varav den nedersta är entresol. Nockhöjd är 12,9 meter över medelmarknivå. Byggnadsarea är 258 kvm. Bruttoarea 1107 kvm.

Byggnaden innehåller följande lägenhetstyper

- 3 st 2 rok
- 3 st 3 rok
- 3 st 4 rok
- 1 st 5 rok

På fastigheten ordnas 9 st parkeringsplatser varav en i garage. Parkeringstal är 0,9.

Parkeringsplatserna är samlade på fastighetens nordvästra del mot gatan och avskärmas med häckar mot grannfastigheten 135:2. Befintliga träd sparas och en ny gemensam trädgård anläggs på fastighetens sydöstra del mot gatan.

Ansökan avser även ca 12 meter lång stödmur i vinkel på fastighetens nordvästra del stödmuren är mellan 0,7–1 meter hög.

Granskad av: ELIDU

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse och inom område för planprogram för centrala Nacka. Fastigheten är obebyggd men har tidigare varit bebyggd med ett bostadshus. I översiktsplanen ligger fastigheten i det område som är betecknat som tät stadsbebyggelse och i Birkaområdet planeras ingen nybebyggelse men enstaka kompletteringar kan vara aktuella. Fastigheten gränsar i norr till ett område vars bebyggelse präglas av välbevarade flerfamiljsvillor från perioden 1900-1920, byggda som arbetarbostäder. Området är beskrivet i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttranden

Enligt förhandsbeskedet har planenheten 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 förhandsbeskedet ansökan i det aktuella området.

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

Ägare till fastigheten Sicklaön 135:3, Brf Sicklabý Nr 65/66 Upa, Birkavägen 12 framför synpunkter om att föreslagen byggnad är större och högre än det förslag som givits i förhandsbeskedet. Placeringen och höjden på byggnaden påverkar dagsljusförhållanden för fastigheten Sicklaön 135:3 på ett negativt sätt. Behovet av parkeringsplatser ökar och de föreslår att de tre parkeringsplatserna som ligger nära deras fastighet bör flyttas mer söderut. Byggnationen kommer att medföra sprängningsarbeten vilket kan orsaka sprickbildningar i omkringliggande fastigheter. Flerbostadshuset avviker i proportioner och stil med Birkaområdet unika karaktär.

Tidigare beslut

Beslut om förhandsbesked med beslutsdatum 2014-02-14 Dnr B2013-1187.

Ansökan omfattade uppförande av flerbostadshus i tre våningar med inredd källare med en byggnadsarea om 258 kvm. Nockhöjd är 12,9 meter över medelmarknivå. Byggnaden planerades för 5-6 lägenheter.

Anmälan om rivning av enbostadshus Dnr 233 0898/2009.

Motivering

Enligt 9 kap 31§ plan- och bygglagen, ska ansökningar om bygglov för åtgärder på fastigheter som inte omfattas av detaljplan beviljas om åtgärden uppfyller kraven i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen

Denna del av Nacka pekas i översiktsplanen ut som tät stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen planeras ingen nybebyggelse i Birkaområdet men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

I översiktsplanen för Nacka antagen 2012 skrivs att behovet av bostäder i tätortsnära lägen med goda kommunikationer gör att man behöver bygga också där buller från trafiken överstiger riktvärdena. Avstegsfall A och B då ska tillämpas.

Bullerkraven uppfylls endast med avsteg från riktvärdena. Bygglovenheten bedömer att förslaget följer Boverkets råd för när avstegsfallet kan tillämpas, bl.a. i områden av stadskaraktär och längs kollektivstråken. Förslaget stämmer även med riktlinjerna i översiktsplanen för när avstegsfall A kan tillämpas.

Fastigheten ligger inom område för kommunalt vatten och avlopp.
Antalet parkeringsplatser följer Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal.

De synpunkter som inkommit från grannfastigheten Sicklaön 132:2 angående storlek på nybyggnaden så är byggnadsarea och nockhöjd densamma som i förhandsbeskedet. Bygglovenheten bedömer inte att omfattningen av skuggning i detta fall inte är en betydande olägenhet. Det ökade parkeringsbehovet tillgodoses genom 9 st parkeringsplatser varav en i garage anordnas på fastigheten. Parkeringsplatserna är samlade på fastighetens nordvästra del mot gatan och avskärmade med häckar mot grannfastigheten 135:2. Placeringen medför att befintliga träd sparas och en ny gemensam trädgård kan anläggas på fastighetens sydöstra del mot gatan. Genom kontrollplanen kommer eventuella skador och sprickbildningar att bevakas.

Bygglovenheten bedömer vidare att avstegen i förhållande till förhandsbeskedet i huvudsak är begränsade till bruttoarean, våningsantalet och antalet lägenheter. Volymökningen är begränsad då byggnadsarea och nockhöjd är densamma. Parkeringstal är 0,9.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att föreslagen komplettering med ett flerbostadshus i ett gott kollektivtrafikläge är ett effektivt resursutnyttjande och anses lämpligt på platsen. Byggnadens storlek bedöms vara i liknande storleksordning som kringliggande bebyggelse, sett till byggnadsarea och nockhöjd. I området finns andra flerbostadshus i liknande storlek.

Bygglovenheten bedömer att förslaget uppfyller kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. avseende bland annat stads- och landskapsbild, en god helhetsverkan, lämplighet för ändamålet, tillgänglighet och god form-, färg och materialverkan.

Bygglovenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

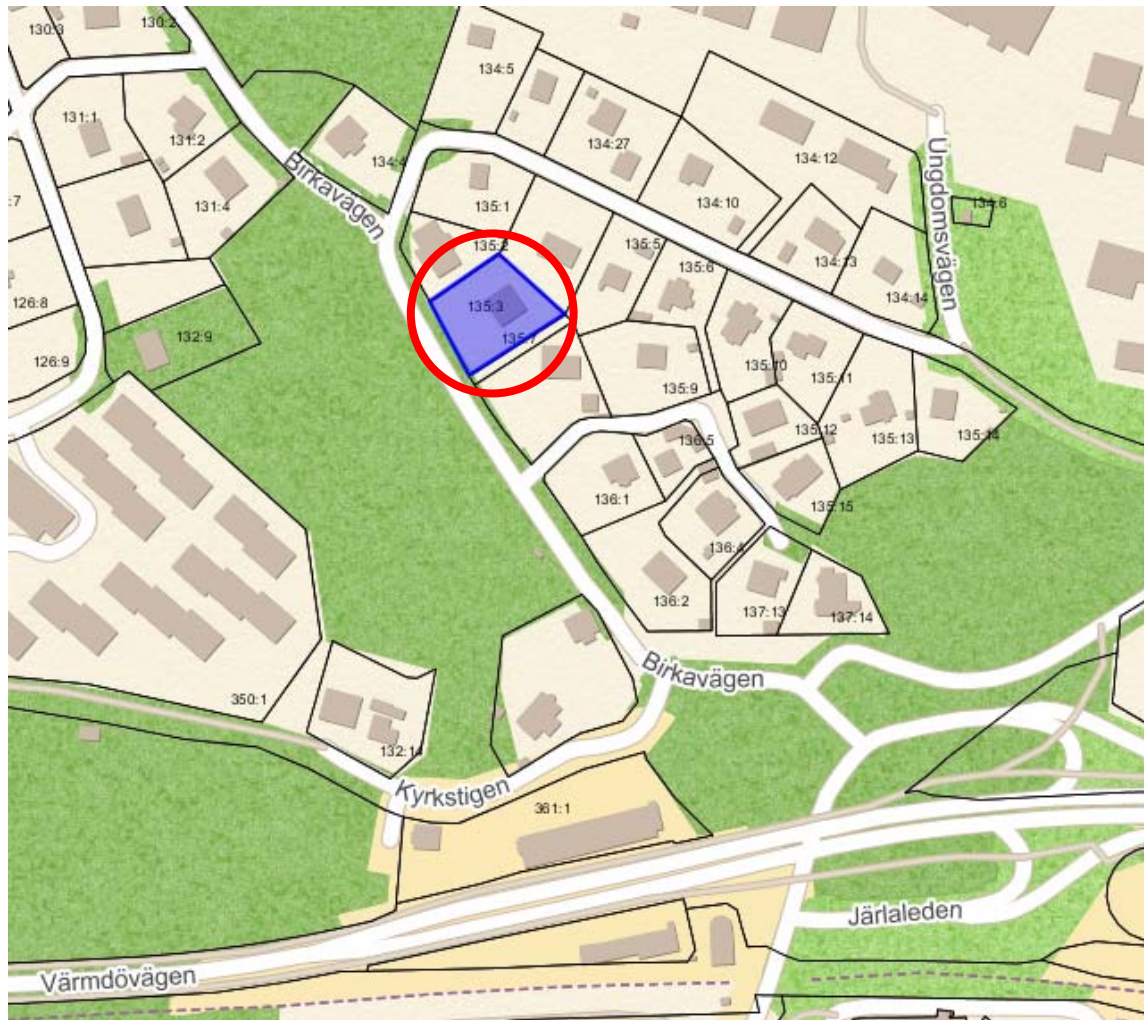
Bilaga b Ritningar

Bilaga c Illustrationer

Bilaga d Flygfoto

Bilaga e Yttrande från ägaren till grannfastigheten Sicklaön 135:3

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet