



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-05

Rev.2015-03-18

B 2014-000605

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Björknäs 1:864, Björknäs skolväg 10**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge förhandsbesked att ett flerbostadshus med tre lägenheter i två våningar med en byggnadsarea på 270 kvm kan tillåtas på platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om flerbostadshus/radhus med tre lägenheter utanför planlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Byggnaden som föreslås har en byggnadsarea om 270 kvm och föreslås ha två våningar och vind. Byggnaden föreslås en placering med 12,3 m till gräns åt söder och 10 m till gräns åt öster.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Området Björknäs beskrivs i Nacka kommuns översiktsplan. Området beskrivs innehålla en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Området föreslås kunna exploateras ytterligare, men att den huvudsakliga bebyggelsestrukturen bör behållas i stort. Fastigheten ligger i närhet av Björknäs centrum.

Yttranden

Samråd har skett med planenheten, som inte framfört någon erinran mot förslaget.

Berörda sakägare har givits tillfälle att yttra sig om ansökan.

Ägaren till fastigheten Björknäs 1:460 har synpunkter om att ytterligare förtätning av området leder till ytterligare trafik i ett redan trafikbelastat område. Ägaren till fastigheten Björknäs 1:221 framför synpunkter om att denne inte vill att byggnad placeras närmre gräns om 4,5 m.

Trafikenheten har yttrat sig om ansökan och framfört erinran. De synpunkter som trafikenheten framför är att de inte bedömer det som lämpligt att utöka antalet bostäder på fastigheten Björknäs 1:864 eftersom den ligger utmed Björknäs skolväg och mitt emot Björknäs skola. Björknäs skolväg saknar gångbana, vilket varit acceptabelt då det i dagsläget

Granskad av Elidu

är få trafikrörelser på vägen. Med fler bostäder bedöms trafikrörelserna ökas och om även ytterligare fastigheter i området bebyggs med fler bostäder ökas rörelserna än mer. Trafikenheten framför också att om miljö- och stadsbyggnadsnämnden skulle bevilja ansökan ska parkering ske inom fastigheten och att kraven på bullernivåer följs.

Sökande har låtit göra en bullerutredning för att tydliggöra förutsättningarna för bostadsbyggande på fastigheten. I *trafikbullerutredning Björknäs 1:864* framkommer det att det finns förutsättningar att bygga bostäder på fastigheten om avsteg från riktvärden för buller görs, det vill säga att avstegsfall godtas. Det förutsätts dock att bullerreducerande åtgärder som bullerskärmar och skärmtak görs samt att planlösningarna i lägenheterna anpassas efter kraven. Avstegsfall från riktvärden för utomhusbuller innebär att planlösningar i byggnader anpassas för att skapa tysta sidor för hälften av boningsrummen och åtgärder för att skapa tysta uteplatser.

Skäl till beslut

Ansökan gäller förhandsbesked för flerbostadshus tänkt att inredas med tre lägenheter. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med enbostadshus.

Fastigheten ligger inom område för kommunalt vatten och avlopp. Möjligheter till parkering bedöms kunna uppfyllas inom fastigheten och bedöms uppfylla Nacka kommuns beslut om minsta antal parkeringsplatser.

Trafikenheten har yttrat sig negativt om ansökan sett till lämpligheten att öka antalet bostäder i området. Skälen är att fastigheten ligger i närhet till en skola och att det saknas gångbanor utmed gatan. Genom ökat antal bostäder bedöms trafikrörelserna öka vilket skulle medföra sämre trafiksäkerhet.

Ägare till en grannfastighet har även yttrat sig negativt gällande ökningen av trafikrörelserna i området.

Bygglovenheten bedömer att trafikrörelserna i området visserligen ökar genom ett ökat antal bostäder men att den potentiella ökningen inte medför någon betydande skillnad mot vad för trafikrörelser den befintliga fastigheten bebyggd med enbostadshus genererar. Skälet till den bedömningen grundas i att det på en fastighet bebyggd med enbostadshus utan bygglov också får uppföras komplementbostadshus för separat bostad samt att det även tillåts att inreda ytterligare bostadslägenhet i bostadshuset utan bygglov. På en fastighet bebyggd med bostadshus med tre lägenheter tillåts inte sådana komplementbostadshus eller ytterligare lägenheter. Slutresultatet sett till det potentiella antalet bostäder på fastigheten bedöms alltså vara det samma och bygglovenheten bedömer det därför som lämpligt sett ur trafiksynpunkt att tillåta tre bostäder på fastigheten.

Fastigheten som ansökan gäller ligger i ett bullerutsatt läge på grund av sin närhet till Värmdöleden. Den bullerutredning som sökande låtit göra visar på höga bullervärden men att det är möjligt att klara avstegsfall från riktvärden för utomhusbuller. Utredningen visar att det kommer ställas krav på planlösningar och även yttre bullerskärmar och utskjutande tak vid en senare bygglovansökan för att värdena ska klaras. Bygglovenheten bedömer att det kan vara lämpligt att tillämpa avstegsfall för den här typen av fastighet. Den ligger inom



ett område som har närhet till kollektivtrafik, det ligger även inom område som pekas ut för framtida förtätning i Nacka kommuns översiktsplan.

Byggnaden ska anpassas till fastighetens topografi och ges en gestaltning som anpassas till den befintliga bebyggelsen för att anses vara lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Byggnadens gestaltning har inte prövats i förhandsbeskedet.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att ansökan om förhandsbesked visar ett förslag som bedöms lämpligt på den aktuella fastigheten sett till dess storlek. Förslaget bedöms inte medföra någon betydande olägenhet. Föreslagen storlek på byggnad bedöms inte bryta områdets bebyggelsemönster nämnvärt och bedöms vara i linje med Nacka kommuns översiktsplan. Bygglovenheten gör bedömningen att förhandsbesked i enlighet med ansökan kan ges.

Bygglovenheten

Jakob Weinert
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplaner
3. Svaryttrande sökande
4. Trafikbullerutredning Björknäs 1:864
5. Grannyttranden