



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-01

B 2014-001140

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Eknäs 1:285, Tornstigen 1B**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger som förhandsbesked att ett flerbostadshus, med byggnadsarea på 150 kvm med tre lägenheter i tre våningar varav en är i sutteräng, kan tillåtas på platsen med följande villkor, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Villkor:

Dispens från strandskydd krävs vid byggnation

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 5 400 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för att kunna bygga ett flerbostadshus med tre lägenheter. Byggnaden föreslås en storlek på 150 kvm byggnadsarea och är tänkt att uppföras i tre våningar varav en är i sutteräng mot norr. Byggnaden föreslås en placering 6 m från gränser mot grannar och gata. Parkering är tänkt att lösas genom minst tre parkeringsplatser på fastigheten.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas i huvudsak men att viss förtätning kan ske utmed Värmdövägen, i centrala Björknäs och i delar av Eknäs.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Synpunkter har skickats in från ägarna till fastigheterna Eknäs 1:27, 1:86, 1:87, 1:88, 1:91, 1:258.

Granskad av Elidu

Ägarna till Eknäs 1:27 framför att föreslagen byggnad avviker från karaktären i området, att föreslagen byggnad är placerad för nära byggnader på grannfastigheter. Vidare framförs att det är känslig natur på platsen.

Ägarna till Eknäs 1:86 har synpunkter om att området endast är bebyggt med enbostadshus och föreslagen byggnad avviker för mycket från bebyggelsemönstret. Och att byggnation skulle medföra skuggning på grannfastigheter. Vidare menar de att Tornstigen inte skulle klara av den ökade trafikmängden som en byggnad för tre bostäder skulle medföra.

Ägarna till Eknäs 1:87 har yttrat sig om att åtgärden skulle förstöra karaktären på området, att gatan inte klarar av ökade trafikmängder samt att åtgärden skulle medföra för stor skuggning.

Ägarna till Eknäs 1:88 motsätter sig förslaget sett till placering, höjd och att det gäller ett flerbostadshus vilket inte bedöms stämma med områdets karaktär. Ägarna framför också synpunkter om att byggnationer på fastigheten kan medföra risker på deras egen fastighet. De för också fram synpunkter om att byggnation i föreslagen höjd medför skuggning och att byggnaden föreslås en placering 10 meter från det egna huset, vilket bedöms som litet. De menar också att gatan inte klarar av trafikmängderna som skulle öka.

Ägarna till Eknäs 1:91 har synpunkter om att byggnaden skulle ta bort kvällssol och att ett flerbostadshus bryter mönstret av enbostadshus i området och att gatan inte klarar av mer trafik. De anser också att föreslagen byggnad är för hög.

Ägare till fastigheten Eknäs 1:258 anser att åtgärden medför för mycket trafikökning och att förslaget inte passar in i miljön.

Nacka kommuns trafikenhet har inte haft några synpunkter på förslaget eller på trafiksäkerheten, endast att eventuella garagebyggnader ska placeras minst 6 m från gräns mot gata.

Nacka kommuns teknik, VA- och avfallsenhet har fått tillfälle att yttra sig i ärendet. De har inte haft några synpunkter.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på platsen i beslut MSN § 374/2012. I samband med det förhandsbeskedet styckades fastigheten Eknäs 1:285 av från Eknäs 1:88.

Skäl till beslut

Ansökan gäller förhandsbesked för om flerbostadshus med tre lägenheter kan tillåtas på platsen. Området där fastigheten ligger är utanför planlagt område och är bebyggt på varierande sätt med såväl flerbostadshus som småhus och verksamheter. Småhusen i närområdet varierar i storlek mellan omkring 100 kvm byggnadsarea till omkring 200 kvm byggnadsarea. De flesta är omkring 130 kvm byggnadsarea. De flesta är uppförda i två våningar. Mot Sockenvägen finns sex större flerbostadshus med byggnadsarea mellan 500 och 1100 kvm. Flerbostadshusen har mellan två och fyra våningar. Bygglovenheten bedömer därför att det inte finns någon sammanhållen bebyggelsestruktur i området.

Grannar till fastigheten har haft synpunkter främst gällande trafiksäkerhet, karaktär på området och vilket visuellt intryck förslaget skulle innebära, samt att en byggnad skulle komma att placeras nära fastighetsgränser.

De synpunkter som grannar haft på trafikmängder och säkerhet bedöms inte vara så betydande att de föranleder någon annan bedömning. Trafikenheten i Nacka kommun har yttrat sig över ansökan och har inte haft några synpunkter.

Grannar har haft synpunkter på att förslaget innebär en förändring från områdets karaktär. Bygglövenheten bedömer att området har en väldigt splittrad karaktär och att det inte finns någon sammanhållen bebyggelsestruktur att ta hänsyn till.

Grannarna har även haft synpunkter på byggnadens föreslagna våningsantal. Bygglövenheten bedömer antalet våningar som lämpligt sett till att byggnaden från gatan visuellt ska ha två våningar.

Grannar på fastigheterna Eknäs 1:88 och Eknäs 1:91 har synpunkter om att byggnaden skulle medföra skuggning. Bygglövenheten bedömer att den föreslagna byggnaden är placerad på sätt som minimerar skuggning på grannfastigheter.

Frågan om känslig natur som grannar tagit upp bedöms i ansökan om strandskyddsdispens.

Sammantaget kan förtätning av ett område innebära olägenheter för närboende, men bygglövenheten bedömer inte att förslaget innebär betydande olägenheter.

Åtgärden att tillåta ett flerbostadshus med tre lägenheter innebär en ytterligare förtätning av området. Förslaget innebär en placering med 6 m till fastighetsgränser. Byggnadens storlek på 150 kvm byggnadsarea och förslaget våningsantal bedöms som lämpligt på fastigheten.

Bygglövenheten bedömer att det finns förutsättningar ur trafikbullersynpunkt att bebygga fastigheten. Vid en eventuell bygglovansökan kommer det krävas beräkning av faktiskt utomhusbuller.

Förslaget att bygga ett flerbostadshus med tre lägenheter bedöms som lämpligt i sin omfattning. Sökande har redovisat att det är möjligt att skapa tre parkeringsplatser på tomtens vilket överensstämmer med Nacka kommuns parkeringstal. Bygglövenheten bedömer att plats till utevistelse kan skapas. Sett till antalet bostäder kan det jämföras med om fastigheten skulle bebyggas med ett en- eller tvåbostadshus. Då kan ytterligare bostäder byggas med någon av de bygglovfria åtgärder som regleras av 9 kap. 4 a § och 9 kap. 4 c § plan- och bygglagen, och även då åstadkomma tre lägenheter.

Sammantaget bedömer bygglövenheten att positivt förhandsbesked kan meddelas för den föreslagna åtgärden enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen. Byggnadens gestaltning kommer att prövas vid en eventuell bygglovansökan.

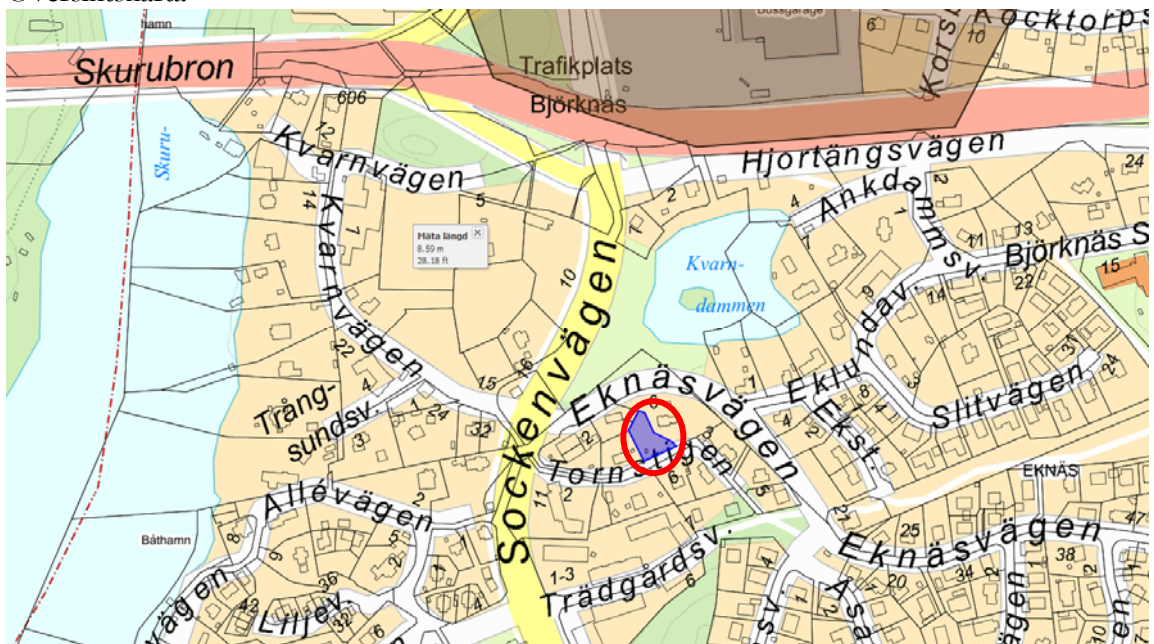
Bygglövenheten



Jakob Weinert
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta



2. Översiktsbild, vy från öster



3. Situationsplan

4. Yttranden grannar