



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-05

B 2014-000352

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Björknäs 1:969 (Hjortängsvägen 26B)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Stefan Eriksson, Thulevägen 21, 135 55 Tyresö, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N 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 13 176 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 17 280 kronor,
totalt 30 456 kronor.

Ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av enbostadshus i två våningar med 80 m² byggnadsarea och 136 m² bruttoarea. Byggnaden byggs samman över tomtgräns med byggnad på intilliggande fastighet Björknäs 1:967.

Planföresättningar

Området är inte planlagt och omfattas inte av områdesbestämmelser. Kommunalt vatten och avlopp finns till samfälligheten Björknäs S:18 som Björknäs 1:969 är delägare i. Björknäs 1:969 har rätt att anlägga, nyttja samt underhålla vatten- och avloppsledning på samfälligheten. Infart och parkering är redovisad på Björknäs S:18. Samfällighetens ändamål är grönytor, väg, parkering, sophantering m m.

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

Granskad av TOVAND

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.

Ägare till Björknäs 1:967 har inkommit med synpunkter på bl. a. att området redan är tätbebyggt och att en tillbyggnad på deras hus skulle påverka deras möjlighet att underhålla sin fasad där husen sammanbyggs. Fastighetsägare tycker att avståndet till tomtgräns är för litet och att nybyggnaden negativt skulle påverka deras livskvalité och värdet av deras fastighet. Fastighetsägare hävdar att de vid köp av sin fastighet samtyckt till att Björknäs 1:969 ska bebyggas men att de ritningar de fick se då inte stämmer överens med de ritningar som nu finns i ansökan.

Brf Björknäs Äppelgård 1 (Björknäs 1:973, 1:974, 1:975, 1:976) har i en gemensam skrivelse inkommit med synpunkter på att byggnaden placeras för nära samfälligheten Björknäs S:18 och att deras möjlighet att nyttja samfälligheten påverkas negativt. Fastighetsägarna anför att huset kommer att skugga delar av samfälligheten och att passagen öster om Björknäs 1:969 som leder till samfällighetsytorna kommer att upplevas som för smal om husets byggs. Fastighetsägare tycker att byggnadens placering och utformning kommer att medföra problem med insyn till fastigheterna söder om Björknäs 1:969.

Sökanden har inkommit med en skrivelse och bilagor som svar på grannars synpunkter. Sökande framför bl. a. att Björknäs 1:969 styckats i syfte att den ska bebyggas i enlighet med tidigare beviljat bygglov från 2008. Sökanden skriver att fastighetsägare till Björknäs 1:967, som huset ska sammanbyggas med, varit medvetna om att deras hus kommer att sammanbyggas med sökandens hus och att de godkänt detta skriftligt. Det skriftliga godkännanden finns med som bilaga.

Bullerutredning är genomförd. Föreslagen byggnad med planlösning klarar ”avstegsfall A”, dvs. att minst hälften av boningsrummen ska ligga mot den tysta sidan – där ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 50 dB(A). Vid den sida som är mest störd ligger värdet mellan 56- 60dB(A) vid fasad på plan 2, på plan 1 ligger värdet mellan 51-55 dB(A).

Planenheten har inga synpunkter på nybyggnaden.

Tidigare beslut

2008 gav bygglovenheten bygglov för nybyggnad av två tvåbostadshus och ett enbostadshus på fastigheten Björknäs 1:967. Enbostadshuset var i utformning och placering lika det som finns i nu gällande ansökan. Lovet utnyttjades inte och har förfallit. Björknäs 1:967 styckades sen till sex fastigheten (Björknäs 1:973, 1:974, 1:975, 1:976, 1:977, 1:969) och samfälligheten Björknäs S:18.

2013 gav nämnden bygglov för nybyggnad av ett parhus på Björknäs 1:973 och 1:974. Samma år gav nämnden också bygglov för nybyggnad av ett parhus på Björknäs 1:975 och 1:976. I placering och utformning liknar de två parhusen de två tvåbostadshusen som bygglovenheten gav bygglov på ursprungsfastigheten 2008 innan den styckades.

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

Denna del av Nacka pekas i översiktsplanen ut som medeltät stadsbebyggelse och som ett område som är lämpligt för förtätning. Kollektivtrafiken och infrastrukturen är väl utbyggd, fastigheterna ligger ca 700 meter från Björknäs torg och påfarten på Skurubron. 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. Bygglövenheten 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.

Bygglövenheten bedömer att teknisk försörjning vad gäller parkering, angöring, utevistelse och bullerskydd är godtagbart löst. Byggnadernas volym, utformning och placering är anpassad till omkringliggande bebyggelse och bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet.

De synpunkter som inkommit från grannfastigheter gällande att deras tillgång till samfälligheten påverkas negativt bedöms inte vara en betydande olägenhet. Björknäs 1:969 är en egen fastighet och hur denna nyttjas eller bebyggs påverkar inte samfällighetens ytor mer än marginellt.

De synpunkter som inkommit gällande insynsproblematik från den nya byggnaden bedöms inte vara en betydande olägenhet då man i en tätbebyggd stadsmiljö får räkna med viss insyn mellan fastigheter och då avståndet mellan byggnadernas fasader är ca 9 meter.

De synpunkter som inkommit från Björknäs 1:967 gällande att de vid köp av sin fastighet skriftligen godkänt att Björknäs 1:969 bebyggs men med en annan utformning är inget bygglövenheten kan ta ställning till utifrån plan- och bygglagen. Det är en civilrättslig fråga.

Sammantaget bedömer bygglövenheten att föreslagen förtätning i ett gott kollektivtrafikläge är ett effektivt resursutnyttjande och anses lämpligt på platsen. Utformningen med parhus sammanbyggda över tomtgräns har beviljats bygglov på fyra intilliggande fastigheter. Med detta som bakgrund, samt att bygglov gavs 2008 för en likande sammanbyggnad av befintligt hus på Björknäs 1:967. Och att Björknäs 1:969 styckats intill befintlig byggnad på Björknäs 1:967 med avsikt att dessa ska sammanbyggas. Samt att fastighetsägare till Björknäs 1:967 vid köp av sin fastighet varit medvetna om att Björknäs 1:969 kommer att bebyggas gör att bygglövenheten bedömer att bygglov kan ges enligt 9 kap 31 § plan och bygglagen.

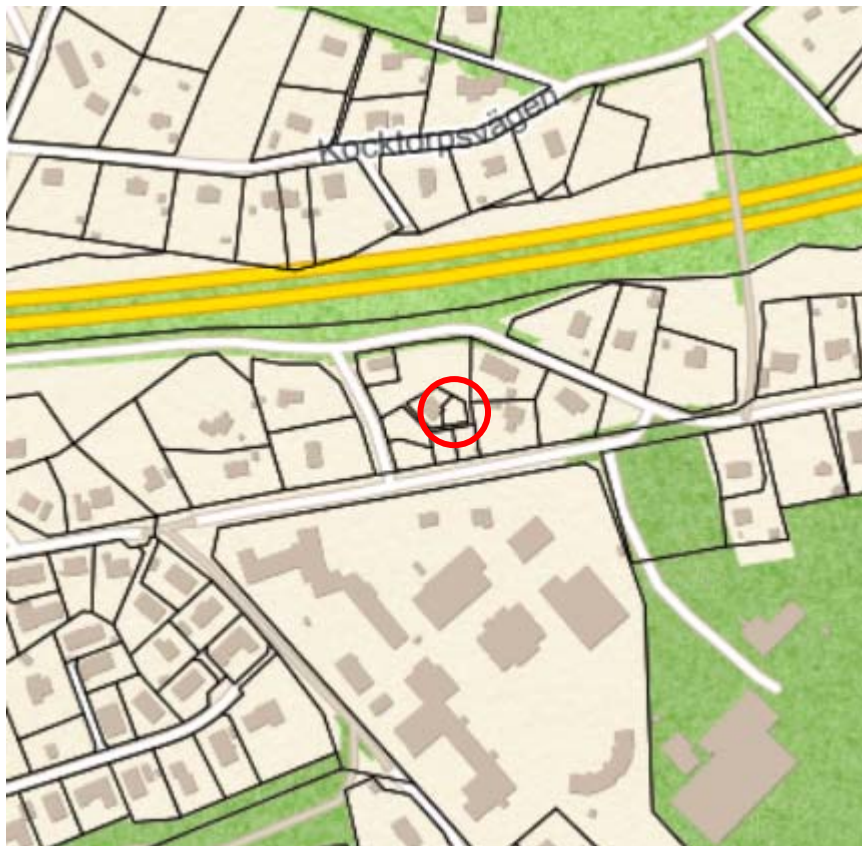


Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ritningar
2. Yttrande från Brf Björknäs Äppelgård 1
3. Yttrande från Björknäs 1:967
4. Yttrande från sökanden



Översiktskarta med Björknäs 1:969 markerad



Björknäs 1:969 markerad, samt intilliggande fastigheter med parhus byggda över tomtgänsar



Björknäs 1:969 markerad, samt intilliggande fastigheter med parhus byggda över tomtgänsar