



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-11-22

B 2016-000074

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:977 (LÄNKVÄGEN I)**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus****Förslag till beslut**

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

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § 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 Patric Eriksson, St. Eriksgatan 15, 112 39 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K 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 18 480 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 00 kronor, dvs. totalt 40 480 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S1.

Ärendet

Fastigheten som berörs av ansökan är belägen utanför detaljplanelagt område, i korsningen Hjortängsvägen och Länkvägen.

Fastigheten utgör 400 kvm. På fastigheten finns en byggnad för garage, kontor och förråd som utgör 79kvm BYA och en totalhöjd på 5,8 m. Byggnaden är placerad 2 meter ifrån gräns mot granne och 4,6 meter respektive 5,5 meter ifrån gatan.

Ansökan om bygglov för nybyggnad för nybyggnad av flerbostadshus inkom den 19 januari 2016. Förslaget innebär rivning av befintlig byggnad och uppförande av ett flerbostadshus i två våningar med tre stycken lägenheter, respektive lägenhet utgör som utgör 64,8 kvm

Granskad av ELIDU

boarea med tre rum och kök med uteplats mot gård, samt anordning av tre parkeringsplatser. Byggnaden placeras 1,28 meter ifrån gräns mot granne och 6 meter respektive 3,43 meter ifrån gatan. Åtgärden innebär att 33,6 procent av fastighetens yta bebyggs.

Förslagen byggnad utgör 134,5 kvm byggnadsarea och 255,5 kvm bruttoarea. Byggnaden utgör 6,4 meter i totalhöjd. Föreslagen byggnad utförs med pulpet tak och stora fönsterpartier med spröjsade fönster mot gården i sydost. Fasaden utförs i puts i kulören NSC S 0500-N. Taket utförs i svart plåt alt. zink.

Lägenheterna utformas med huvudentré, kök, wc/dusch och vardagsrum i entréplanet. I entréplanet finns möjlighet till dygnsvila under trappan. Sovrum, vardagsrum och klädkammare inryms på det övre planet.

Planföresättningar

Fastigheten som berörs av åtgärden är belägen utanför område med detaljplan. Översiktsplanen anger att området utgör 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. Lämplig bebyggelsehöjd är två till sex våningar.

Beskrivning av området

Berörd fastighet är belägen i korsningen Hjortängsvägen och Länkvägen. Fastigheten ligger i nära anslutning till väg 222, Värmdöleden och är störd av buller.

Kommunalt vatten- och avlopp finns till fastigheten. I övrigt gränsar fastigheten till ett grönområde, se bilaga 1.

Närliggande fastigheter är bebyggda med tvåbostadshus och enbostadshus, se bilaga 2.

På fastigheten Björknäs 1:975 och 1:976 finns ett tvåbostadshus. Byggnaden utgör två våningar och 162,6 kvm byggnadsarea.

På fastigheten Björknäs 1:973 och 1:974 finns ett tvåbostadshus. Byggnaden utgör två våningar och 154 kvm byggnadsarea samt en öppenarea på 17 kvm.

På fastigheten Björknäs 1:967 finns en byggnad som utgör ca 99 kvm byggnadsarea.

På fastigheten Björknäs 1:969 finns ett beviljat bygglov för ett enbostadshus i två våningar som utgör 72 kvm byggnadsarea. Bygglov beviljades av nämnden den 17 juni 2016.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att inkomma med yttranden.

Ägare till fastigheten Björknäs 1:459 har yttrat sig med erinran. Sakägare anför i huvudsak att sophantering inte får medföra en olägenhet för närboende på grund av dess placering, att det ska finnas parkeringsplatser för de boende för att undvika parkering på gatan samt att det ska säkerställas att VA-systemet klarar fler familjer.

Ärendet har remitterats till Trafikenheten, Vägenheten, Nacka vatten AB och Avfallsenheten som inte har någon erinran.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap och 8 kap plan- och bygglagen.

Den del av Nacka som ansökan avser 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 tog och påfarten till 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.

Nämnden bedömer att åtgärden är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Bullerutredning som inkom den 14 september 2016 anger att åtgärden uppfyller kraven för buller i bostäder.

Fastigheten är belägen 30 meter ifrån körbanan till väg 222, Värmdöleden. Fastigheten omfattas inte av nybyggnadsförbud pga. närhet till allmän väg.

Certifierad sakkunnig inom tillgänglighet Jenny Afvander, med behörighetsnummer 3859, har i sakkunnighetsutlåtande som inkom den 22 november 2016 uppgett att byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet, se bilaga 7

Byggnadens volym och placering i förhållande till andra byggnader överensstämmer med övriga byggnader i området. Parkering, avfallshantering, bostadskomplement och utevistelse inryms på fastigheten varför nämnden bedömer att åtgärden är lämplig trots att stora delar av fastigheten tas i anspråk av byggnaden. Byggnaden placeras 1,28 meter ifrån gräns mot granne. Grannfastigheten består av en samfällig mark som utgör en grön yta, se bilaga 1. Invid tänkt byggnad finns en bergshäll, se bilaga 3. Placeringen bedöms lämplig då byggnaden trots avståndet till tomtgränsen är placerad tillräckligt långt ifrån övriga byggnader i området samt med hänsyn till topografin. Fasaden mot gräns mot granne utformas inte med några fönster som annars kan uppfattas som i ianspråktagande, varför placering är godtagbar.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 och 31 §§ plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Bygglovenheten

Elise Ljung
handläggare

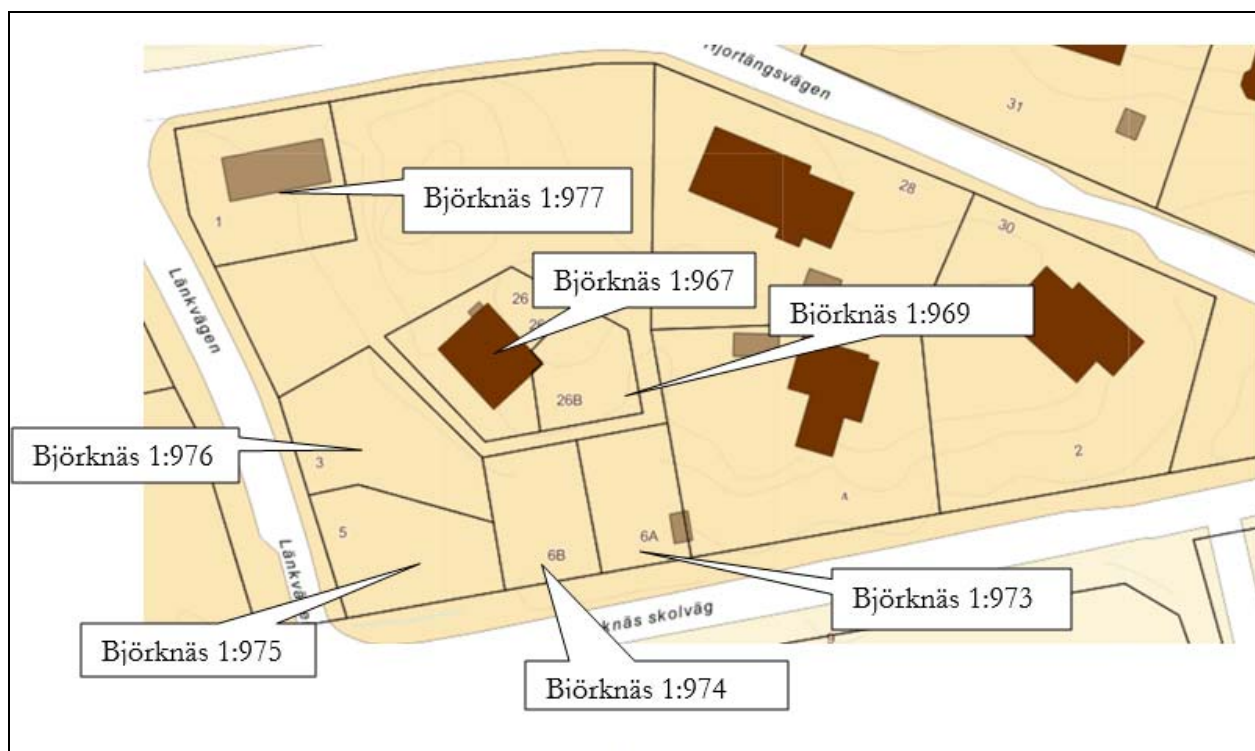


Bilagor

1. Ortofoto
2. Karta över närområdet
3. Illustrationer åtgärden
4. Ansökan
5. Ritningar:
 - Markplaneringsritning inkom 2016-09-14
 - Nybyggnadskarta inkom 2016-09-14
 - Plan- och sektionsritning inkom 2016-09-14
 - Fasadritningar med marklinjer inkom 2016-09-14
6. Grannyttrande från ägare till fastigheten Björknäs 1:459
7. Redovisning tillgänglig sovplats



Bilaga 1. Berörd fastighet markerad inom cirkeln.



Bilaga 2. Karta över närområdet



Bilaga 3. Illustrationer åtgärden