



## TJÄNSTESKRIVELSE

2016-01-07

B 2015-001372

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## BJÖRKNÄS 1:926 (VÄRMDÖVÄGEN 641)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus till  
flerbostadshus samt parkering

### Förslag till beslut

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden, Anders Pettersson, behörighetsnummer SC0885-11, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 18 144 kronor
- avgiften för startbeskedet är 21 600 kronor
- totalt 39 744 kronor.

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

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om tillbyggnad av enbostadshus till flerbostadshus. Tillbyggnaden består av ny tillkommande byggnadsdel mot sydvästlig riktning samt av en påbyggnad med ytterligare en våning på befintlig del. Ändringen består även av att huvudbyggnaden får ytterligare två bostäder. Sammanlagt planeras det bli tre bostäder i huvudbyggnaden. I huvudbyggnaden finns även en lokal ut mot Värmdövägen som används för verksamhet och som även i framtiden avses användas som lokal för befintlig verksamhet.

Fastigheten är något kuperad mot nordvästlig riktning och denna del består av berg i dagen vilket innebär att byggnadshöjden varierar runt byggnaden. Byggnadshöjden i sydöstlig kortsida mot Värmdövägen blir 9-10 m medan motsatt nordvästlig kortsida blir 6 m i byggnadshöjd.

Befintlig byggnadsarea för huvudbyggnad är ca 189 kvm. Nyttillkommen byggnadsarea blir ca 75 kvm. Befintlig bruttoarea är ca 341 kvm. Tillkommande bruttoarea är 325 kvm. Fastighetens areal är 1398 kvm. Med föreslagen tillbyggnad skulle detta innebära en exploateringsgrad på ca 0,5-0,6 på fastigheten.

Granskad av

## **Planförutsättningar och kulturmiljövärden**

Fastigheten ligger utom detaljplan och utom områdesbestämmelse. För fastigheten råder det inte heller några skyddsbestämmelser gällande kulturhistoriska värden.

Nackas översiktsplan från 2012 gäller för fastigheten och området. Enligt översiktskartan som anger områdesvisa riktlinjer framgår det att Björknäs ingår i område angivet med medeltät stadsbebyggelse (gulmarkerat på kartan). Där förtätning är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar. För specifikt området, Björknäs-Eknäs, anges att befintliga bebyggelsestrukturer bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

## **Yttranden**

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har kommit in.

## **Tidigare beslut**

Sökanden har tidigare haft en ansökan om förhandsbesked hos bygglovenheten för nybyggnad av enbostadshus. Ansökan avvisades då efterfrågade kompletteringar inte inlämnades.

## **Motivering**

### **Detaljplanekravet**

I prövningen om bygglov för åtgärder utom plan- och områdesbestämmelser enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ingår prövning om sökta åtgärder föranleder krav på detaljplanereglering. Detta görs vid större åtgärder för bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om reglering behöver ske i ett sammanhang och som inte är att betrakta som kompletteringsåtgärder. Ärendet har remitterats planenheten som anger att planläggning i aktuellt fall inte skulle vara aktuellt. Bygglovenheten bedömer inte heller att det är en sådan åtgärd som medför en betydande miljöpåverkan för omgivningen så att en planläggning skulle krävas.

### **Översiktsplanen**

Enligt översiktsplanens riktlinjer kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas där det är möjligt. Aktuell fastighet Björknäs 1:926 har en fastighetsareal på 1398 kvm. Med föreslagen tillbyggnad skulle detta innebära en exploateringsgrad på ca 0,5-0,6 för fastigheten vilket överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer. I översiktsplanen framgår särskilt att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen vilket också är i linje med ansökan.

### **Bebyggelse i närområdet**

Befintlig bebyggelse längs med Värmdövägen varierar mycket vad gäller exploateringsgraden. Det finns delar med ursprungliga äldre fastigheter med en- och tvåbostadshus och områden med detaljplanerade flerbostadshus och verksamheter.

Granne öster om aktuell fastighet har en byggnadsarea på ca 330 kvm i relation till aktuell fastighet som idag har ca 190 kvm byggnadsarea. Granne väster om aktuell fastighet är ett mindre enbostadshus med en upptagen byggnadsyta på ca 142 kvm. Längre väster ut finns flerbostadshus på en fastighet som är detaljplanlagd. Generellt i närområdet norr om Värmdövägen råder relativt stor variation av bebyggelse med något mer exploaterade fastigheter än de närliggande fastigheterna söder om Värmdövägen.

## **Bullerutredning**

Bostadsbyggnader ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Sökanden har ombetts att ta fram bullerutredning för att avgöra om åtgärderna med tillkommande bostäder på fastigheten kan komma att uppfylla krav på ljudnivåer. Värden från mätningarna vid fasad visar att västra och norra fasaderna klarar de riktvärden som finns medan södra fasaden har något för högt uppmätt ljudnivå. Resultatet från utredningen är att minst hälften av bostadens boningsrum bör vara mot de tystare sidorna av byggnaden. Bygglövenheten bedömer att avsteg med stöd av trafikbullerförordningen kan göras enligt 4 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

## **Trafiksäkerhet**

Fastigheten har idag en befintlig in- och utfart som ansluter till Värmdövägen. Befintlig utfart från fastigheten kan ske i princip längst hela sydostlig fastighetsgräns. På begäran om förbättringar för fastighetens utfart har byggherren inkommit med en redovisning av förbättring på befintlig utfart som idag bedöms mindre bra ur trafiksäkerhetssynpunkt. Möjlighet till parkering för boenden på fastigheten finns redovisad. Förslaget innehåller 6 stycken parkeringar vilket bedöms uppfylla kommunens p-tal för området.

Bygglövenheten bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglövenheten föreslår därför bifall.

## **Bygglövenheten**

Fidan Vrajolli  
handläggare

## **Bilagor**

- b. situationsplan
- c. fasadritning NV, fasadritning NO
- d. fasadritning SO, fasadritning SV
- e. planritning markplan, planritning BV
- f. planritning 1tr, sektionsritning
- g. bullerutredning

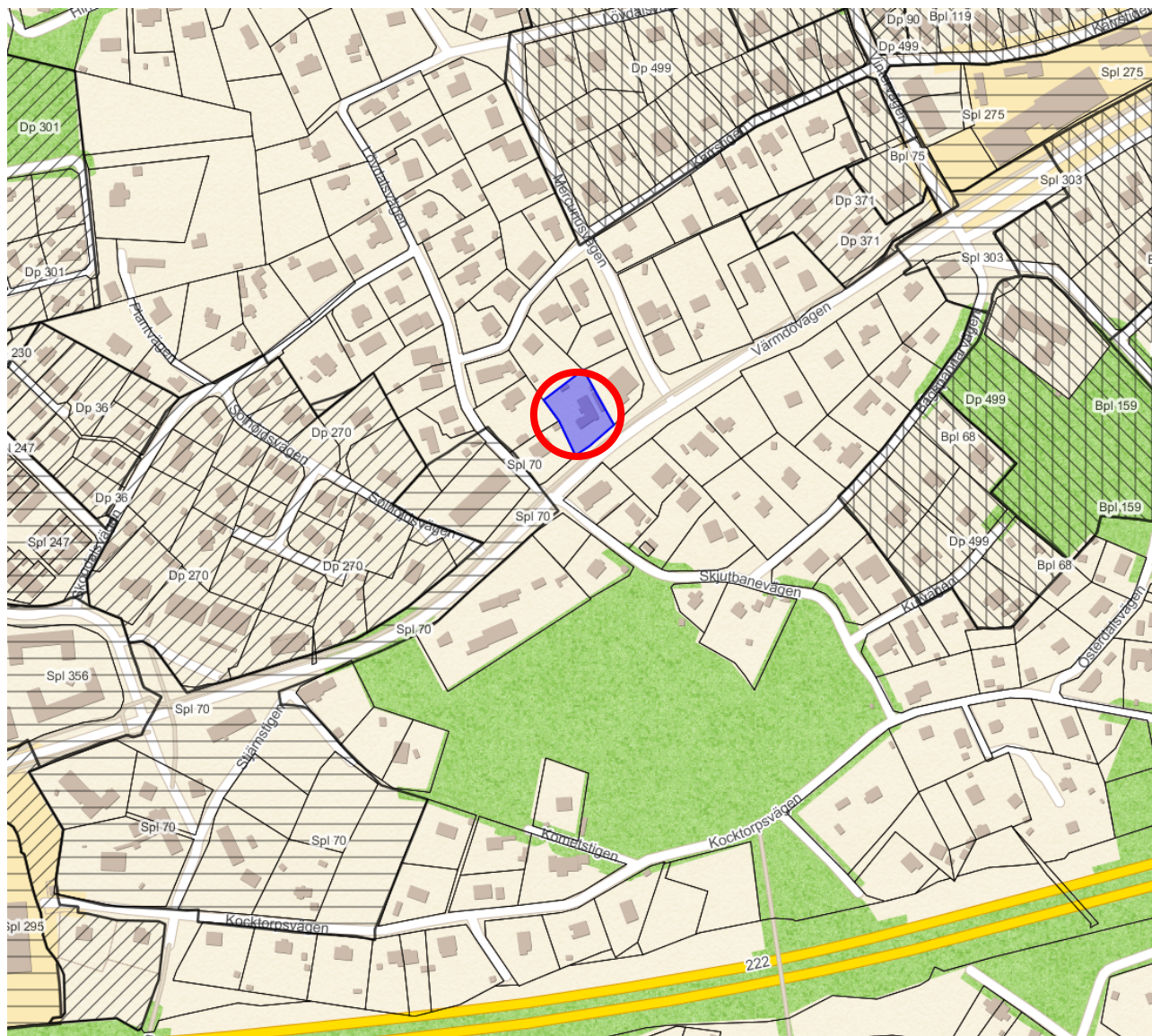


## Översiktskarta

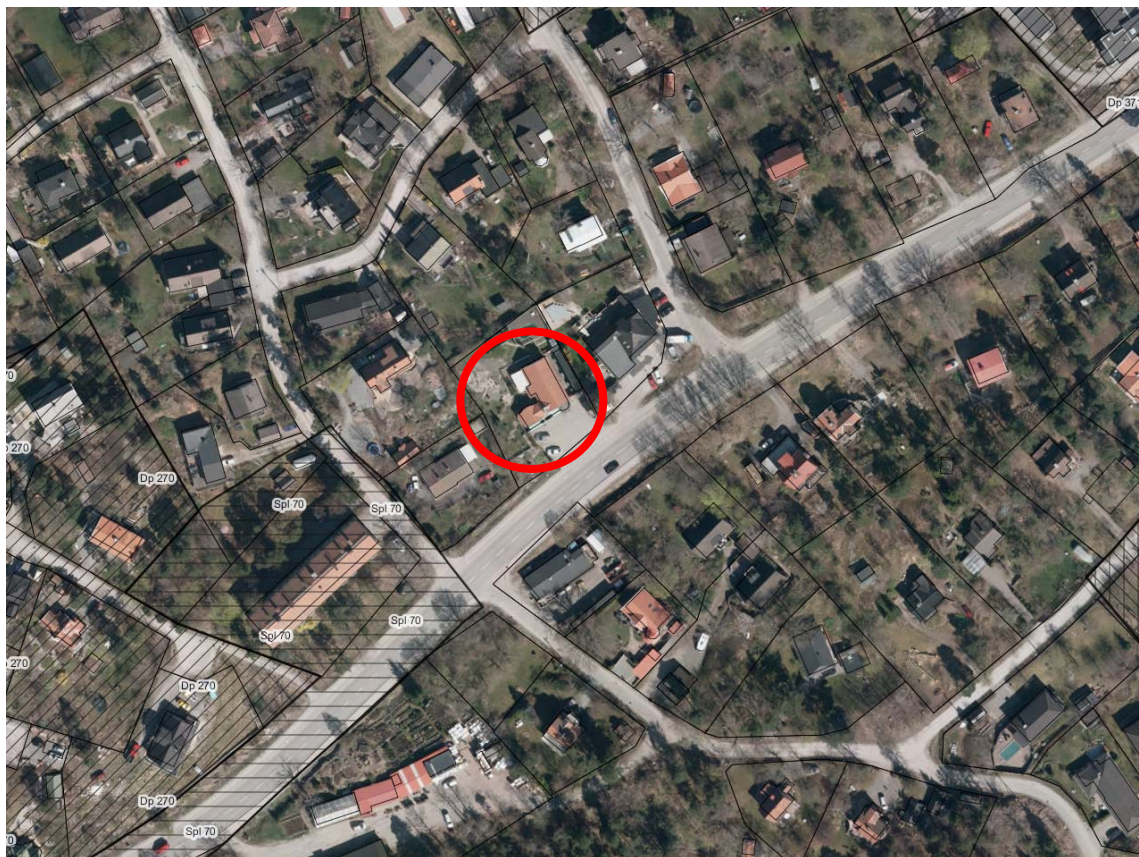
Skärmklipp bullernivåer InternGis

Skärmsklipp gatuvy (befintlig in- och utfart samt parkering)

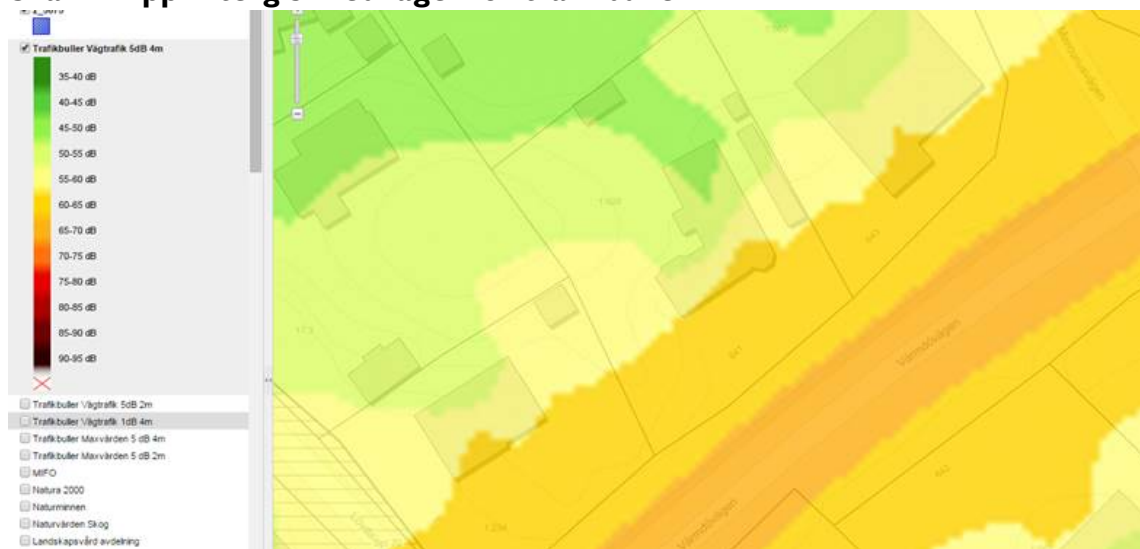
## Översiktskarta







### Skärmsklipp Intergis med lager för trafikbuller



**Skärmlapp Gatuvy (befintlig in- och utfart samt parkering)**

