



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-05-10

B 2014-000352

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:969**(HJORTÄNGSVÄGEN 26 B)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus****Förslag till beslut**

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

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).

Avgift för bygglov och startbesked är debiterat i tidigare beslut.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea på 72 m². Totalhöjd är ca 7,5 meter och avstånd till tomtgräns är 1 meter. Avstånd till närmaste intilliggande byggnad på grannfastighet är 2,5 meter.

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 utgör området 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.

Granskad av JOHSJO



Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Ägare till Björknäs 1:973 har skickat in synpunkter på bl a att byggnaden placeras för nära samfälligheten Björknäs S:18 och att en byggnation kan vara farligt för barn som leker på samfälligheten. Att förslaget innebär insyn i deras byggnad.

Ägare till Björknäs 1:974 har skickat in synpunkter på bl a att byggnaden placeras för nära samfälligheten och att förslaget innebär insyn i deras byggnad.

Ägare till Björknäs 1:967 har skickat in synpunkter på bl a att byggnaden genom sin placering kommer att inkräkta på grannfastigheter och samfälligheten.

Ägare till Björknäs 1:424 har skickat in synpunkter på bl a att förslaget innebär insyn på egen fastighet. Att strålkastarljus från bil som kommer till byggnaden kommer att innebära olägenhet.

Ägare till Björknäs 1:425 har skickat in synpunkter på bl a att förslaget innebär försämrade livskvalité för närboende.

Planenheten har hörts i samband med tidigare beslut (2015) och har inga synpunkter på förslaget.

Bullerutredning är genomförd. Föreslagen byggnad med planlösning klarar ”avstegsfall A”, dvs. att minst hälften av boningsrummen ska ligga mot den tysta sidan – där den 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).

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 sedan till sex fastigheter (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, samt 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 beviljade bygglov för på ursprungsfastigheten 2008 innan den styckades.

2015 gav nämnden lov för nybyggnation av enbostadshus med 80 m² byggnadsarea på Björknäs 1:969 som var sammanbyggt med huvudbyggnad på intilliggande fastighet Björknäs 1:967, i likhet med det lov som beviljades 2008. Lovet överklagades av bl a fastighetsägare till Björknäs 1:967 och upphävdes av länsstyrelsen med motiveringen att sammanbygga enbostadshuset med huvudbyggnaden på grannfastigheten är olämpligt och innebär en betydande olägenhet för Björknäs 1:967 enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen skriver vidare i sitt beslut att möjlighet finns för att placera ett fristående

bostadshus i samma storlek på Björknäs 1:969 som kan uppfylla kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Motivering

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

Den del av Nacka som ansökan gäller 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 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. Avstegsfall A och B då ska tillämpas.

Bullerkraven uppfylls med avsteg från riktvärdena. Bygglovenheten 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.

Bygglovenheten bedömer att parkering, angöring och utevistelse är löst i förslaget. Byggnadens volym, utformning och placering är anpassad till omkringliggande bebyggelse och bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för grannfastigheten enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen.

De synpunkter som inkommit från grannfastigheter gällande påverkan på samfälligheten och deras egna fastigheter bedöms inte vara en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. 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 det nya enbostadshuset bedöms inte vara en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. I en tätbebyggd stadsmiljö får man räkna med viss insyn mellan fastigheter.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att föreslagen förtätning i ett gott kollektivtrafikläge är ett effektivt resursutnyttjande och anses lämpligt på platsen. Björknäs 1:969 har sedan de ursprungliga loven i området 2008 varit tänkt att bebyggas. Vilket också var intentionen i avstyckningarna som skedde efter 2008 då Björknäs 1:969 blev en egen fastighet. Bygglovenheten bedömer att bygglov kan ges enligt 9 kap 31 § plan och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare



Bilagor

1. Ritningar
2. Yttranden

Översiktskarta



