



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-12-27

B 2016-000483

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Björknäs I:560, Värmdövägen 640**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 4 lgh****Förslag till beslut**

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
2. Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
3. Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
4. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Stefan Dessewffy, Stockholms Statsbyggare entreprenad AB, Telegramvägen 46 B, 132 35 Saltsjö-Boo, med behörighetsnummer SC1185-12, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
5. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för bygglovet är 29 150 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 000, dvs. totalt 51 150 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 Värmdövägen och Skjutbanevägen.

Fastigheten utgör 1000 kvm. På fastigheten finns en byggnad som utgör cirka 160 kvm byggnadsarea, 16 procent av fastighetsytan.

Ansökan om bygglov för nybyggnad för nybyggnad av flerbostadshus inkom den 30 mars 2016. Förslaget innebär rivning av befintlig byggnad och uppförande av ett flerbostadshus i tre våningar med fyra stycken lägenheter, respektive lägenhet utgör 157 kvm boarea med fyra rum och kök med uteplats mot gård, samt anordning av sex stycken parkeringsplatser.

Granskad av AXEGRA



Byggnaden placeras 4,5 meter ifrån gräns mot granne och 6 meter ifrån gatan. Åtgärden innebär att 25 procent av fastighetens yta bebyggs.

Förslagen byggnad utgör 254 kvm byggnadsarea och 693 kvm bruttoarea. Byggnaden utgör 9,2 meter i nockhöjd. Föreslagen byggnad utförs med pulpettak och stora fönsterpartier och balkonger på översta plan mot gården i sydost. Fasaden utförs i puts i en bruten vit kulör. Taket utförs i zink plåt. Fönster utförs i ockrafärgat trä.

Lägenheterna utformas med huvudentré, kök, wc/dusch och vardagsrum i entréplanet. I entréplanet finns möjlighet till dygnsvila i vardagsrummet. Tre stycken sovrum och klädkammare inryms på det övre planet.

Planförutsättningar

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 Värmdövägen och Skjutbanevägen. Fastigheten är störd av buller från Värmdövägen.

Kommunalt vatten- och avlopp finns till fastigheten.

Närliggande fastigheter är bebyggda med tvåbostadshus och enbostadshus.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att inkomma med yttranden.

Ägare till fastigheterna [Personuppgift borttagen enligt PuL] har yttrat sig med negativa synpunkter.

Sakägare framför i huvudsak att byggnaden inte passar in i området och med övriga byggnader i närheten med avseende på byggnadens yta, höjd och placering samt utformning. Sakägare menar även att det finns problem med buller och med dagvattenhanteringen i området och menar att åtgärden kommer att öka problematiken med buller och dagvatten.

Ärendet har remitterats till Trafikenheten, Vägenheten, Nacka vatten AB och Avfallsenheten som inte har haft några negativa synpunkter.

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. 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.

Riktvärden för bullertrafik inom- och utomhus ska uppfyllas vilket är en förutsättning för beslut om startbesked. Nämnden bedömer att det går att ordna en icke bullerstörd uteplats vid bostaden samt en tyst sida i bostaden.

Hantering av dagvatten ska ordnas inom den egna fastigheten. Nämnden gör bedömningen att den slutgiltiga lösningen redovisas i ett dokument om dagvattenstrategi för fastigheten som inlämnas inför beslut om startbesked.

Fastigheten omfattas inte av nybyggnadsförbud pga. närhet till allmän väg.

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 större delar av fastigheten tas i anspråk av byggnaden.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 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. Vad sakägare anför innebär ingen annan bedömning. Nämnden ger därför bygglov.

Bygglovenheten

Elise Ljung
handläggare

Bilagor

1. Ritningar inkomna 2016-03-30
2. Yttranden från sakägare
3. Ansökan

Karta över området



Karta över området, berörd fastighet belägen inom cirkel markerat område.

Ortofoto över området



Ortofoto över området, berörd fastighet belägen inom cirkel markerat område.