



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-25

B 2017-000643

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**BJÖRKNÄS 1:320 (ÖSTERDALSVÄGEN 12)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 10 lgh, mur och 13 st parkeringsplatser samt rivning av befintlig byggnad

**Förslag till beslut**

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Roger Wallargård, Ramab byggkonsult AB, Litterbovägen 25, 744 31 Heby som är certifierad kontrollansvarig med SP certifiering, behörighetsnummer SC0468-11, behörighet N.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 55 440 kronor
- avgiften för startbeskedet är 33 600 kronor, totalt 89 000 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

**Ärendet**

Ärendet gäller nybyggnad av fyra flerbostadshus med sammanlagt tio lägenheter.

Hus 1 är ett tvåfamiljshus i två våningar med vind som innehåller två lägenheter i två plan på vardera 6 Rok med 205 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnadsarea för hus 1 är 160 m<sup>2</sup> och bruttoarea är 410 m<sup>2</sup>. Nockhöjden är ca 9,6 meter över medelmarknivå.

Hus 2 och hus 3 är likadana och är två tvåfamiljshus i två våningar som vardera innehåller två lägenheter i två plan på 6 Rok med 160 m<sup>2</sup> bruttoarea. Hus 2 och hus 3 har vardera 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 320 m<sup>2</sup> bruttoarea. Nockhöjden är ca 8,9 meter över medelmarknivå.

Hus 4 är ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind som innehåller sammanlagt fyra lägenheter. På nedre plan finns två lägenheter på vardera 3 Rok med 80 m<sup>2</sup> bruttoarea. På

Granskad av

övre plan finns två lägenheter i etage och med balkong på vardera 3 Rok med 126 m<sup>2</sup> bruttoarea och 8 m<sup>2</sup> öppenarea. Loftgången upptar 10 m<sup>2</sup> öppenarea. De två balkongerna och loftgången har 26 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Nockhöjden är ca 9,7 meter över medelmarknivå.

Hus 1, 2 och 3 upptar 160 m<sup>2</sup> och hus 4 upptar 186 m<sup>2</sup> byggnadsarea Sammanlagd byggnadsarea är 666 m<sup>2</sup>, sammanlagd bruttoarea är 1462 m<sup>2</sup> och sammanlagt öppenarea är 26 m<sup>2</sup>.

Ansökan gäller en ca 22 meter lång mur i vinkel som är två meter hög mot hus 1. Muren är av betong som kläs med natursten. Ärendet gäller ansökan om 13 parkeringsplatser varav en är anpassad till rullstolsburna. Ansökan gäller rivning av en befintlig huvudbyggnad.

### Planföresättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som en medeltät stadsbebyggelse. Området beskrivs som en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig i centrala Björknäs.

### Yttrande från grannar

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom fastigheten ligger utanför planlagt område.

Synpunkter har kommit in från ägarna till fastigheten Björknäs 21:6, Björknäs 21:7, Björknäs 21:8, Björknäs 21:9, Björknäs 21:12 och Björknäs 1:548.

Synpunkterna är att en så omfattande och tät ny bebyggelse med områdespåverkan kräver en detaljplan innan bygglov kan ges. De föreslagna byggnaderna kommer att medföra betydande olägenheter för de som idag bor i området med förtätning, insyn, skuggning, vattenavrinningsproblem och ökad trafikbelastning. Det är för många hus på en begränsad yta. Ansökan avviker från områdets karaktär i storlek och att det finns lägenheter. De föreslagna husen inga egna tomter utan bara gemensamma ytor. Takmaterialet plåt på de föreslagna husen avviker från omgivningens tak. De föreslagna husens höjd och närhet till de befintliga husen på fastigheterna Björknäs 21:6, Björknäs 21:7, Björknäs 21:8, Björknäs 21:9 kommer att medföra skuggning och skydd utsikt. Husen 2 och 3 medför insyn i de befintliga husen. Det finns risk för ökad mängd dagvatten till deras tomter. Utfarten mot Häckvägen är olämplig och trafikfarlig i en skyddad kurva och backe. Risk för att avgaser går ned till uteplatser vid start av motorerna på parkeringsplatserna. Risk att plogmassor vintertid från infartsvägen till parkeringarna hamnar på de befintliga husens tomter.

### Yttrande från remissinstanser

Planenheten framför att start PM om planläggning av Värmdövägens närområde, mellan Björknäs centrum och Ormingeleden kommer att gå upp till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut i december 2017. Den geografiska avgränsningen kommer närmare att studeras i planarbetet, men planenheten arbetar utifrån att det är utveckling/förtätning direkt längs Värmdövägen som är aktuellt. Björknäs 1:320 ligger inte inom planenhetens preliminära avgränsning.

Enheten för planering (trafik) och tillstånd har inga synpunkter

Nacka vatten AB VA-enheten har följande synpunkter. Dagvattenhanteringen ska redovisas på kvartersmark där de första 10 mm av ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 ska kunna omhändertas och renas inom kvartersmark. Spill och dagvattenledningar på Österdalsvägen behöver inte renoveras. Underhåll kommer att göras på en del av spillvattenledningen. Vattenledningarna behöver inte renoveras. Nacka vatten AB avfallsenheten har inga synpunkter.

### **Yttrande från sökande**

Avgränsning mot fastigheterna Björknäs 1:26, 1:27, 1:28 och 1:29 med staket och/eller häck i lämplig höjd för att förhindra ljus från billyktorna vid parkeringsplatserna lyser in på uteplatser och fastigheter.

Dagvatten hanteras genom LOD. I och med ombyggnation anläggs stenkistor eller kassetter som dräneringen och stuprör ansluts till. Parkeringen och infarter som är hårdgjord yta får lutning och diken/brunnar som samlar upp dagvatten. Fastigheten kommer även att i fortsättningen ha markytorna med genomsläppliga ytor där det finnas naturliga infiltrationsmöjligheter för dagvatten. I östra delen av fastigheten kommer den utökad dränering för hus 2 och 3 mot öster hantera dagvatten som samlas i stenkistor. Buskarna i öster som skiljer fastigheterna åt kommer ha mycket goda infiltrationsmöjligheter med stenkistor för att hantera dagvatten från den hårdgjorda ytan.

Avfallet från fastigheten kan hanteras med 2 st 370 liters kärl för restavfall samt 2 st 140 liters kärl för matavfall. Vi räknar med tömning en gång i veckan och att kärnen placeras intill parkeringsplatserna i norr respektive söder.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

En förutsättning för ansökan är en infart från Häckvägen. En överenskommelse om försäljning och fastighetsreglering av ca 45 m<sup>2</sup> av mark som idag tillhör Nacka kommun har träffats 2013-07-08 mellan Nacka kommun och de tidigare ägarna av fastigheten Björknäs 1:320.

### **Skäl till beslut**

Nämnden konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men att fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som en medeltät stadsbebyggelse. Området beskrivs som en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig i centrala Björknäs. Nämnden bedömer att ansökan följer översiktsplanens intentioner och att åtgärden utgör ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelsestruktur och därmed inte förutsätter detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan krävs att åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap. 31 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska en byggnad utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.



En kartläggning har gjorts av exploateringstalen i närområdet, med reservation att byggnadsytan är mätt vid takfot. Området öster om aktuell fastighet omfattar fastigheterna Björknäs 21:6, 21:7, 21:8, 21:9 och har ett exploateringstal om ca 39 %. Området söder om aktuell fastighet omfattar fastigheterna Björknäs 21:3, 21:4, 1:548, 21:10, 21:11, 21:12, 21:13 och har ett exploateringstal om ca 24 %. För de båda områdena blir det genomsnittliga exploateringstalet ca 27 %. Den aktuella fastigheten Björknäs 1:320 har en fastighetsarea på 2 348 m<sup>2</sup> och de fyra byggnaderna upptar sammanlagt 666 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket motsvarar ett exploateringstal om ca 28 %. Nämnden bedömer därmed att den nya bebyggelsens exploateringstal och täthet motsvarar befintlig bebyggelsestruktur i närområdet.

Synpunkter och oro har framförts från närboende avseende bland annat ökad skuggning, insyn, trafikbelastning, skymd sikt vid utfart och vattenavrinning. Nämnden finner att åtgärderna inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder ingen annan bedömning.

I ärendet kan flera motstående intressen utläsas, såväl enskilda som allmänna. Exempel på enskilda intressen kan vara en ökad skuggning, insyn, trafikrörelser etc. som påverkar den egna fastigheten. Dessa ska ställas i relation mot allmänna intressen som utveckling av en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och att främja bostadsbyggandet i Nacka kommun. Vid avvägningen mellan de olika intressena finner nämnden att det allmänna intresset av att tillgodose behovet av byggande av ytterligare bostäder väger tyngre enligt 2 kap. 1 § PBL.

Nämnden bedömer att åtgärderna i övrigt uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL 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 med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Nämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

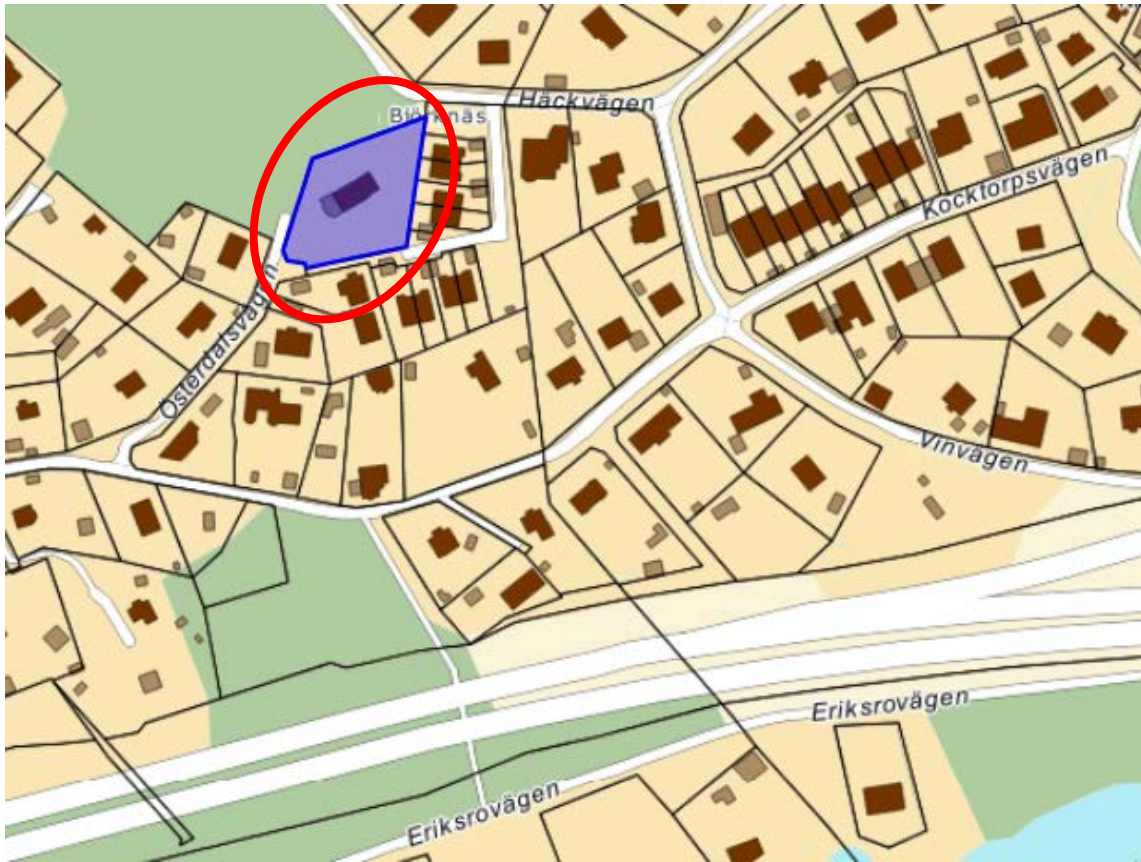
## Bygglovenheten

Kerstin Starborg  
Handläggare

## Bilagor

Ansökan  
Ritningar  
Illustrationer  
Överenskommelse om fastighetsreglering  
Yttrande från grannar  
Tillgänglighetsintyg





Den röda ringen visar aktuell fastighet/byggnad.

