



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-19

B 2016-000444

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## BJÖRKNÄS I:130, BJÖRKNÄS I:129 (KOCKTORPSVÄGEN 26)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus,  
komplementbyggnader, bullerplank och parkering, 24 lägenheter

### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § 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 Lotta Tapper, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K (3714 Swedcert) enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

avgiften för bygglovet är 79 750 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 55 000 kronor,

totalt 134 750 kronor.

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

### Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för tre flerbostadshus i tre våningar med en total byggnadsarea på 986 m<sup>2</sup> och en total bruttoarea på 1 790 m<sup>2</sup>. Nockhöjd för de tre byggnaderna är ca 13 meter. Antal lägenheter är 24. Fasader utförs med puts i tre olika gröna kulörer. Tak beläggs med plåt i tre olika gröna kulörer. Dörr- och fönsterpartier utförs av ek. Mellan de tre byggnaderna, i liv med gavelfasader mot Värmdöleden, uppförs två bullerskärmar av glas med formen av husgavlar. Balkongräcken utförs som pinnräcken. Ansökan omfattar också fyra komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 179 m<sup>2</sup> och mednockhöjder på 3,2 meter. Komplementbyggnader utförs med fasader i liggande träpanel och med sedumtak. Anläggning av 19 parkeringsplatser varav två är handikappplatser. Markförändringar i samband med nybyggnation och för anläggning av

Granskad av AXEGRA

parkeringsplatser m m. Uppförande av ett bullerplank mot Värmdöleden och Tallspången med en längd på ca 60 meter och en höjd på 5 meter.

1 RoK, 6 st

2 RoK, 18 st

### Planförutsättningar

Fastigheterna omfattas inte av områdesbestämmelser, detaljplan eller något pågående planarbete. Området är enligt Nacka kommuns översiktsplan medeltät stadsbebyggelse. I översiktsplanen står bl a 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 Björknäs och vissa delar av Eknäs. 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 Björknäs och vissa delar av Eknäs. Cirka 100 bostäder bör kunna byggas till 2020.

### Yttranden

Ansökan ha grannhört enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Björknäs 1:237 och Björknäs 1:187 har skickat in en gemensam skrivelse där de bl a yttrar att antalet parkeringsplatser i ansökan är för få. Området har smala vägar och det finns ingen plats för parkering på vägarna. Om besökare till boende i flerbostadshusen parkerar på vägen kommer inte fordon som t ex sopbil och färdtjänstbil inte att kunna komma fram.

Ansökan har vid två tillfällen remitterats till Trafikverket. Trafikverket har yttrat bl a att fastigheterna gränsar mot Värmdöleden (väg 222) som är utpekat riksintresse för kommunikationer samt rekommenderad primär väg för farligt gods. Enligt 3 kap 8 § andra stycket i Miljöbalken skall områden som är av riksintresse för kommunikationer skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Flerbostadshusen placeras ca 30 meter från väg 222. Enligt länsstyrelsens Rikspraxis ska bostäder inte placeras närmare primär transportled för farligt gods än 75 meter, och även vid detta avstånd kan skyddsåtgärder krävas. Den bullerutredning som kompletterar bygglovsansökan utgår från prognostiserad trafik för år 2030. Trafikverket anser att bullerutredningen behöver kompletteras med beräkningar av bullervärden med utgångspunkt i Trafikverkets basprognos för 2040. Bygglovsansökan avser även uppsättandet av en fem meter hög bullerskärm mot väg 222. Enligt remissunderlaget placeras skärmen ca 22 meter från beläggningskant på väg 222, och byggs ihop med befintlig bullerskärm. För arbeten inom vägområdet krävs avtal med väghållaren. Då skärmens utformning är beroende av revideringen av bullerutredningen anser Trafikverket att det utifrån dagens underlag inte går att ta ställning till om det är möjligt att bygga skärmen på platsen. Sammanfattningsvis anser Trafikverket att byggnationen är så omfattande att den ska föregås av en detaljplaneprocess. Bygglovsremissen saknar relevant underlag som riskutredning med förslag på skyddsåtgärder samt uppgifter om luftkvalité m.m. Trafikverket anser att bygglov inte kan medges utifrån nuvarande underlag.

Sökanden har skickat in en bullerutredning. Utredningen har uppdaterats vid två tillfällen, dels efter att huvudbyggnaderna i ansökan minskats med en våning, dels efter Trafikverkets



synpunkt i sitt första remissvar att prognosen fram till år 2020 var för kort. Prognosen förlängdes till år 2030. Bullerutredningen redovisar att gällande riktvärden för buller innehålls för de planerade bostäderna.

Miljöenheten har yttrat angående bullerutredningen att den är trovärdig och att prognosen fram till år 2030 bedöms vara tillräcklig.

Sökanden har skickat in en riskutredning som bl a redovisar ett antal skyddsåtgärder. Utredningens slutsats är att om skyddsåtgärderna genomförs så bedöms personrisken för planerad bostadsbebyggelse vara acceptabel.

Enheten för planering och tillstånd har yttrat att cykelparkering enligt kommuns parkeringstal ska anordnas på fastigheten. Att ärendet bör remitteras till Trafikverket för yttrande om buller från Värmdöleden och att enheten anser att bullerplankets västra del bör förlängas runt fastigheten.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft några synpunkter gällande avfall.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att befintlig förbindelsepunkt till Björknäs 1:129 medger utbyggnad av 2-max 3 hushåll. Fastigheten Björknäs 1:130 har ingen utbyggd förbindelsepunkt. Dagvattenhanteringen ska redovisas. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Dagvattenflöde och föroreningar ska minskas efter exploatering och beräkningar ska redovisas. Dagvattenledningar finns ej utbyggda i anslutning till fastigheterna. Antalet P-platser på hårdgjord yta medför att oljeavskiljare erfordras med efterföljande infiltration. Om två fastigheter ska betjänas av en förbindelsepunkt ska en gemensamhetsanläggning för VA bildas och ansökan vara inlämnad till lantmäteriet innan anslutning till Nacka vattens anläggning sker. Här erfordras vidare kontakter med exploatören inför byggnation.

## Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. [2014:900]

Fastigheterna omfattas inte av områdesbestämmelser. Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs. Området omkring de aktuella fastigheterna är utbyggt och innehåller en variation av bebyggelse typer och markanvändning. Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan. Kraven i 2 kap plan- och bygglagen som omfattar lov handlar bl a om markens lämplighet för användningen, lokalisering av bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjlighet att undvika bullerstörning, möjlighet att ordna med teknisk service som t ex trafik och VA, lämplig utformning och placering av bebyggelse. Kraven i 8 kap plan- och bygglagen behandlar bl a byggnaders lämplighet och utformning, att en obebyggd tomt som



ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

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

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som tillämpas för ansökningar om bygglov utanför planlagt område ska vissa ljudnivåer uppnås vid fasad och vid uteplatser. Förordningen reglerar också hur bostäder ska utformas med s k tyst sida när buller vid fasad överstiger viss nivå. Nämnden bedömer att ansökan uppfyller kraven i förordningen.

De skyddsåtgärder som presenteras i riskanalysen och som kan granskas i bygglovskedet är genomförda i ansökan. Övriga skyddsåtgärder bedöms kunna följas upp vid det tekniska samrådet inför startbesked.

Ansökan uppfyller Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal och grannars synpunkter gällande väg och antal parkeringsplatser föranleder ingen annan bedömning gällande parkering.

## **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Remissvar från Trafikverket
4. Bullerutredning
5. Riskanalys
6. Yttranden

