



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-19

B 2016-000562

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Björknäs I:I (Kocktorpsvägen 8)

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 28 lägenheter, parkeringsplatser och plank till och med 2027-05-16

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov till och med 2027-05-16 ges med stöd av 9 kap. 33a § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Stridh, Storängsvägen 10, 131 41 Nacka, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och certifikat nr SC 1539-11

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 kungörelsen är 7 562 kronor
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 000 kronor
dvs. totalt 58 712 kronor.

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

Villkor för beslut

Beslutet gäller med villkor enligt 9 kap 40 § plan- och bygglagen att bullerplank mot Värmdöleden och uppfarten till den uppförs och att planket vid uteplatsen uppförs. Bullerplanket ska utföras tätt i underkant.

Sammanfattning

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av enbostadshus, parkeringsplatser och plank till och med 2027-05-16.

Nämnden bedömer att tidsbegränsat bygglov kan ges.

Granskad av PERSUN



Ärendet

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov till och med 2027-05-16 för nybyggnad av ett flerbostadshus men en byggnadsarea på 500 m² och en bruttoarea på 999 m². Byggnaden innehåller 25 lägenheter på 1 rum och kök med en area om 21 m² och 3 lägenheter på 2 rok med en area på 43 m². Ansökan gällde först tidsbegränsat bygglov för två flerbostadshus till och med 2021-07-21 men ändrades till att gälla nybyggnad av ett flerbostadshus till och med 2027-05-16.

Fasaderna utförs med stående träpanel i ljusgrå och grågröna kulörer (NCS S1502-Y, NCS S5502-Y och NCS S2502-Y). Taket beläggs med svarta betongpannor. Soppanteringen sker genom sopskåp och en gemensam uteplats avgränsad av ett två meter högt träplank anordnas på tomtens östra sida. Åtta parkeringsplatser, varav en tillgänglighetsanpassad, anläggs längs Kocktorpsvägen och parkeringsplatser för cyklar på tomtens östra del. Ansökan gäller även nybyggnad av ett 3,2 meter högt bullerplank av polykarbonat mot Värmdöleden och påfarten mot den.

Även ansökan för plank och parkeringsplatser gäller tidsbegränsat bygglov till och med 2027-05-16.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 529. Den ligger inte inom område som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

Enligt detaljplanen är användningen allmän plats, genomfartstrafik

Yttranden från grannar

Ansökan gällde först tidsbegränsat bygglov för två flerbostadshus med plank och parkeringsplatser till och med 2021-07-21. Berörda grannar, ägare till fastigheterna Björknäs 1:374 och Björknäs 24:1 bereddes möjlighet att yttra sig.

Ägarna till Björknäs 1:374 svarade att det är oetiskt att inhysa så många människor på en så liten yta intill motorvägen. Uppehållsytorna, i synnerhet för barn är för små. Närheten till motorvägen innebär störande ljud hela dygnet för dem som kanske redan har traumatiska upplevelser och sömnsvårigheter.

Ägaren till Björknäs 24:1, AB Storstockholms Lokaltrafik Fastigheter, svarade att man inte anser att avvikelsen från gällande detaljplan är liten och att åtgärden förutsätter en detaljplaneändring. Verksamheten på fastigheten 24:1 är bussdepå, vilken genererar industribuller. En bullerutredning behöver därför göras i samband med ny detaljplan för området.

Efter att ansökan ändrats till tidsbegränsat bygglov för ett flerbostadshus med plank och parkeringsplatser till och med 2027-05-16 har den kungjorts i Svenska Dagbladet.

Yttrande från Trafikverket

Trafikverket har svarat att platsen är olämplig för bostäder då åtgärden strider mot gällande detaljplan. En ny bebyggelse i form av flerfamiljshus ska föregås av en detaljplaneprocess. Värmdöleden, väg 222 är utpekad riksintresse för kommunikationer och rekommenderad primär väg för farligt gods.

Fastigheten utsätts för höga bullernivåer från väg 222 och från det intilliggande bussgaraget. I samband med Trafikverkets projekt Skurubron planeras permanenta bullerskärmar och Trafikverket kan inte acceptera att tillfälliga skärmar sätts upp. Trafikverket kan heller inte acceptera att bullerskärm sätts upp närmare påfartsrampen än 8 meter.

Ett äldre ledningspaket tillhörigt SL finns vid den nya påfartsrampen och Trafikverket har förberett med skyddsrör under rampen för att kunna flytta ledningarna. Nybyggnaden får inte ske så att flyttningen av ledningarna omöjliggörs.

De miljö kvalitetsnormer för luft som finns för skydd av människors hälsa ska följas. Om någon form av skada, olägenhet eller behov av utredning och skyddsåtgärd uppkommer för att ny bebyggelse hamnar för nära befintliga kommunikationsanläggningar trots Trafikverkets avrådan av exploatering kan Trafikverket åberopa civilrättsliga regler om skadestånd gentemot kommunen för de kostnader som drabbar Trafikverket.

Eftersom byggnaden ligger närmare Värmdöleden än det av Länsstyrelsen rekommenderade avståndet 75 meter behöver åtgärder genomföras: utrymningsvägar bort från vägen och förstärkt bullerplank. Trafikverket anför att riskanalysen inte tar upp hur riskerna vid uteplatser ska regleras och att diskussioner om riskerna med stadigvarande vistelse saknas.

Yttranden från remissinstanser

Nacka vatten & avfall AB har svarat att byggherren bör stämma av med entreprenören att sopbilen kan vända, men har i övrigt inga synpunkter. Angående vatten- och avlopp påpekar man att en servis till bussdepån på Sicklaön 24:1 korsar tomten i södra delen. De ska inte belastas.

Enheten för planering och tillstånd har svarat att den redovisade parkeringslöningen är acceptabel. Fastighetsägaren ska vara ansvarig för drift och underhåll av den del av Kocktorpsvägen där parkeringsplatserna ligger inklusive skyltning och övervakning av parkeringsplatserna. Vägen ska var öppen för driftfordon till den befintliga transformatorstationen. Bullerplanket mot påfarten ska ändras så att det inte blockerar vägen till transformatorstationen.

Södertörns brandförsvärsförbund har inga synpunkter.

Miljöenheten har svarat att uteplats rekommenderas på annan plats i bullerutredningen än den är placerad i situationsplanen för bygglov och inget visar att man klarar 50 dBA ekvivalent och 70 maximal ljudnivå. I övrigt har man inga erinringar.

Motivering

Den sökande har inlämnat utredningar om trafikbuller, industribuller, risk och luftkvalitet.

Utredningen om trafikbuller visar att med föreslagna byggtekniska åtgärder innehålls ljudkraven enligt Boverkets byggregler. Bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad och uteplats enligt Svensk författningssamling 2015:216 innehålls under förutsättning att ett 3,2 meter högt bullerplank uppförs längs Värmdöleden och påfarten till den.

Utredningen av industribuller från SL:s depå visar att kraven enligt Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder innehålls.

Riskutredningen visar att risknivåerna till följd av farligt gods-transporter på Värmdöleden kan reduceras till acceptabla nivåer genom att utrymning bort från vägen möjliggörs för byggnaden och att bullerplanket utförs tätt i underkant. En skrivning om att området inom 30 meter från Värmdöleden ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse har införts i en reviderad version av riskutredningen efter Trafikverkets yttrande..



Utredningen avseende luftkvalitet visar att halterna av NO² och PM¹⁰ inte riskerar att överskrida luftkvalitetsförordningens miljökvalitetsnormer och att även miljökvalitetsmålet "Frisk luft" kommer att uppfyllas.

Trafikverket har framfört synpunkten att planket mot uppfarten mot Värmdöleden inte ska ligga närmare väggkanten än 8 meter. Eftersom tomten sluttar ner från påfarten kan planket inte flyttas längre från påfarten utan att höjas i motsvarande mån vilket inte bedöms lämpligt.

Planket mot påfarten har efter yttrandet från enheten för planering och tillstånd ändrats så att det inte hindrar tillfarten till transformatorstationen.

Den sökande har förklarat att avstämning med entreprenören för avfall angående vändning av sopbilen är gjord och att hänsyn kommer att tas till befintliga ledningar på tomten så att de inte skadas.

En bullerutredning med beräkning av trafikbuller vid uteplats har lämnats in efter miljöenhetens synpunkter. Utredningen visar att man klarar kraven enligt bullerförordningen på uteplatsen.

Det tidsbegränsade bygglovets söks för att lösa en akut situation för flyktingmottagande. Behovet av tillfälliga bostäder bedöms vara tillfälligt. Boendet upplåts en kortare tid i väntan på permanenta bostäder. En avvecklingsplan har lämnats in. Planläggning för nybyggnad av bostäder pågår för ett stort antal områden i Nacka kommun.

Enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen behöver den sökta åtgärden vid tidsbegränsade bygglov uppfylla något eller några, men inte alla, förutsättningar som krävs för bygglov.

Nämnden bedömer att tidsbegränsat bygglov till 2027-05-16 kan ges.

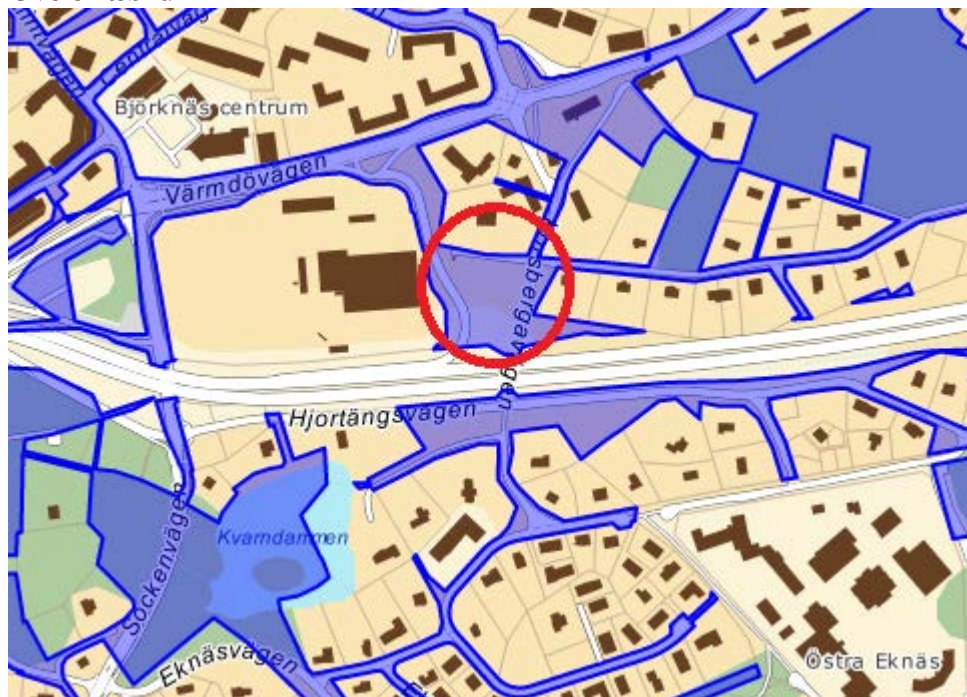
Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
Handläggare

Bilagor

1. Situationsplan
2. Planritningar
3. Fasader
4. Bullerplank
5. Trafikbullerutredning
6. Industribullerutredning
7. Riskutredning
8. Luftkvalitetsutredning
9. Yttrande Trafikverket
10. Grannyttrande Björknäs 1:374
11. Grannyttrande Björknäs 24:1
12. Yttrande miljöenheten
13. Beräkning av trafikbuller på uteplats

Översiktsbild



Den röda ringen visar aktuellt område