



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-05-30

B 2018-000004

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:413 (SOCKENVÄGEN 7)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 15 lägenheter, en mur och två plank samt 8 parkeringsplatser. Ansökan omfattar även marklov samt rivning av befintlig byggnad

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

Villkor

Samordning med Trafikverkets projekt ska ske. Om behov av reglering av arbetsområdenas samverkan behöver ske ska byggherren teckna genomförandeavtal med Trafikverket som klargör eventuella beroenden.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Patric Eriksson, Part In AB, Cedervägen 7, 182 48 Enebyberg, som är certifierad kontrollansvarig med SP certifikat nr SC1487-16, behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 30 740 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 23 200 kronor,
- d v s totalt 53 940 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

Granskad av KLAMOD

Sammanfattning

Ärendet gäller nybyggnad av ett flerbostadshus i tre våningar varav en i souterräng, en stödmur och två bullerskyddsskärmar/plank samt åtta parkeringsplatser. Ansökan omfattar även marklov för nivåförändringar av marken kring byggnaden samt lov för rivning av en befintlig byggnad. Antal lägenheter i flerbostadshuset är 15 st 1 RoK med ca 35 m² boarea.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av ett flerbostadshus i tre våningar varav en i suterräng. Flerbostadshuset innehåller femton lägenheter med 1 RoK med ca 35 m² boarea. Byggnaden har 273 m² byggnadsarea. Byggnadens har 743 m² bruttoarea samt 152 m² öppenarea. Byggnadens totalhöjd är ca 8,0 meter över medelmarknivå. Fasaderna är putsade i vit kulör, fönster och dörrar har mörkgrön kulör samt tak av plåt i svart kulör.

Ansökan omfattar även en ca 6 meter lång vinklad mur i betong vid byggnadens östra sida som är mellan 0,3 och 1,0 meter hög, samt två bullerskyddsskärmar/plank som är ca 3 meter långa och 3 meter höga som förlänger de utstickande partierna vid byggnadens gavlar.

Ansökan omfattar även bygglov för åtta parkeringsplatser, varav en är tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

Vidare omfattar ansökan marklov för nivåförändringar av marken kring byggnaden samt rivning av befintlig huvudbyggnad.

Planföresättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som medeltät stadsbebyggelse. Begreppet beskriver bl a den huvudsakliga inriktningen för nybebyggelse. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på två-sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden) och farled (Skurusundet). 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. Fastigheten omfattas av strandskydd, ansökan om dispens har gjorts.

Yttranden

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Följande yttrande har kommit in från Nacka kommuns enhet för fastighetsförvaltning. Som granne till Sicklaön 1:413 medger kommunen att deras nya byggnad läggs närmare än 4,5 meter max 1,86 meter till kommunens fastighet Sicklaön 1:1. Det ska stämma med handlingarna som tillhör bygglovet B2018-0004. Inga övriga synpunkter har kommit in.

Yttranden från remissinstanser

Yttrande från Trafikverket daterat 2018-02-12.

Trafikverket kommer under 2018 att inleda arbetet med Skurubron samt ombyggnad av trafikplatserna Skuru och Björknäs vilket planeras vara färdigt 2021. Därefter påbörjas renovering och ombyggnad av den gamla Skurubron vilket planeras vara klart 2023. Fastställd vägplan visar att Trafikverket enligt vägplanen har tillfällig nyttjanderätt (T1) för byggande av anläggningen 72 månader efter byggstart på grannfastigheten Björknäs 1:545,1:546 och fastigheterna på andra sidan Sockenvägen Björknäs 1:382. Om beslut om bygglov fattas under pågående vägprojekt behöver samordning med Trafikverkets projekt ske. Om behov av reglering av arbetsområdenas samverkan behöver ske ska byggherren teckna genomförandavtal med Trafikverket som klargör eventuella beroenden. I ett remissyttrande daterat 2018-05-22 efter kompletterande bullerutredning och riskutredning anser Trafikverket att bygglov kan medges om bullerutredningens och riskutredningens krav på utformning och skyddsåtgärder beaktas.

Riskutredning

ÅF Infrastructure AB har fått i uppdrag av sökande att ur ett riskperspektiv ta ställning till att uppföra ett flerbostadshus på fastigheten. De planerade bostäderna ligger på ca 65 meters avstånd från Värmdöleden (väg 222) som är en primär rekommenderad transportled för farligt gods samt ca 210 meter från Keolis bussdepå som har ett drivmedelslager med brandfarlig gas. De skyddsåtgärder som föreslås syftar i stort till skydd mot brandrökgaser och giftig gas.

- Friskluftsintag ska riktas bort från Värmdöleden
- Ventilation ska vara avstängningsbar
- Det ska vara möjligt att utrymma i riktning bort från Värmdöleden på ett säkert sätt.
- Balkonger/uteplatser till byggnadskroppen ska vara riktade bort från Värmdöleden.

Förutsatt att ovan föreslagna skyddsåtgärder införs, görs bedömningen att personrisken för planerad bostadsbebyggelse inom området är acceptabel och kan genomföras.

Bullerutredning

ÅF Infrastructure AB har fått i uppdrag av sökande att utreda förutsättningarna för att uppföra ett flerbostadshus på fastigheten med avseende på trafikbuller.

Enligt bullerförordningen, SFS 2015:2016 rev 2017 ska bostäder som är upp till 35 m² ha högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. En uteplats ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt BBR hänvisas när det gäller ljudnivån till ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 252 67. Riktvärden för trafikbuller inomhus är då 30 dBA ekvivalent ljudnivå i bostadsrum och 35 dBA i kök. Fastigheten är belägen öster om Skurubron söder om Värmdöleden (väg 222). I huvudsak kommer trafikbullerstörningen från Värmdöleden. Fasaderna på byggnadens kortsidor går förbi balkongerna och dämpar buller från närliggande vägar. Vid byggnation av den nya bron kommer flera bullerskärmar att utföras längs med väg 222. De föreslagna lägenheterna uppfyller bullerförordningens krav för dagsläget och även med trafikprognosen för 2040. För att en gemensam uteplats ska uppfylla kraven behövs en 3 meter hög skärm och 3 meter lång bullerskyddsskärm som fortsätter på utstickande parti på byggnadens västra sida i sydöstlig riktning. Med lämpligt val av fönster och eventuella uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster.

Yttrande från Trafikenheten, enheten för drift-offentlig utemiljö: En av parkeringsplatserna har låg höjd vilket innebär att en mellanstor bil inte kommer in. En av parkeringarna har snäv svängradie och ligger nära fastighetsgräns vid backrörelse.

Yttrande från Nacka Vatten AB VA. NVOA har en vattenledning V150 och en spillvattenledning S500, anläggningsår 1957, som korsar fastigheten belägen mellan illustrerad byggnad och Kvarndammen med för fastigheten belastande avtalsservitut. Grundläggning av VA är ej känd. Förbindelsepunkt för befintlig byggnad finns upprättad. Byggnation eller belastande tung trafik får ej ske inom ledningsområdet (mer än 5m från ledningarna). Åtgärder för säkerställande av drift för befintliga ledningar måste utföras på grund av risk för sättningar och skred. Det är verkligen inte mycket till dagvattenutredning som utförts men vi tar gärna del av ritningarna inför tekniskt samråd.

Avfallsenheten har inga synpunkter.

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 detaljplanläggning enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

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 § plan- och bygglagen.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen 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.

Ansökan innebär att ca 23 % av fastighetens yta bebyggs. Området sydost om Kvarndammen som gränsar mot Eklundavägen och går söderut omfattas av Stadsplan S238 som tillåter att 1/3 (33 %) av tomtarean bebyggs.

Lokaliseringen av bostadshusen uppfyller riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. De åtgärder som föreslås i riskutredningen innebär att personrisken för planerad byggnad är acceptabel.

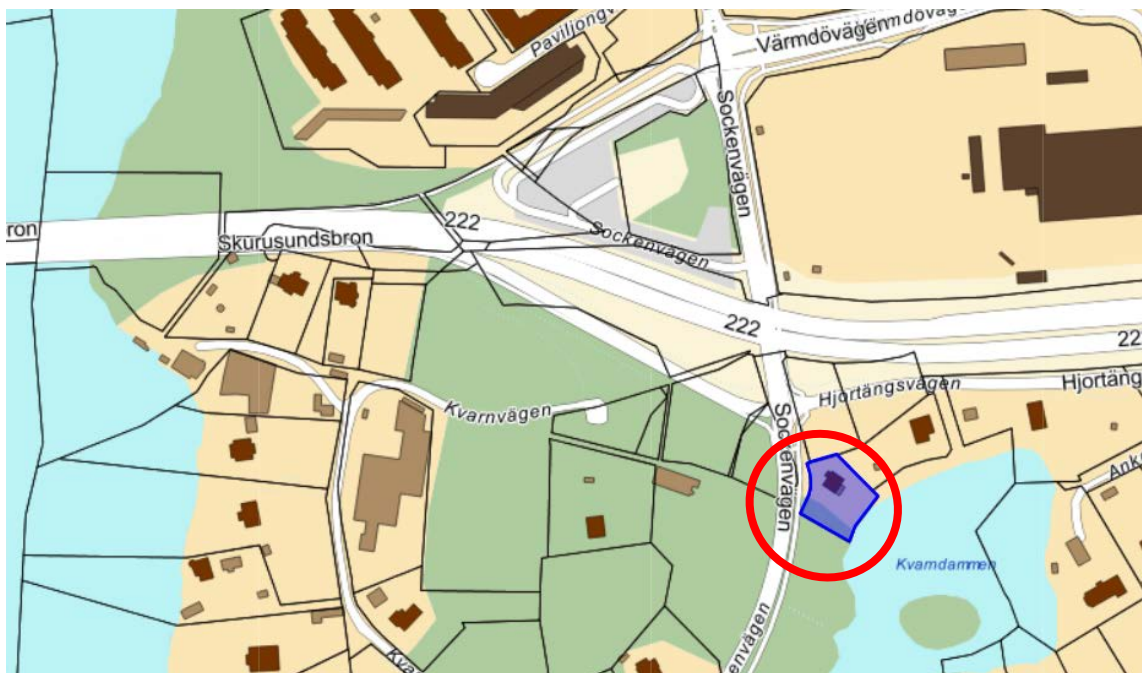
Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden bedömer att bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan ges, att rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen kan ges samt att marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen kan ges.

Bygglövenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Projektbeskrivning
3. Ritningar
4. Illustrationer
5. Yttrande från Trafikverket
6. Trafikbullerutredning
7. Riskutredning
8. Interna remissvar från Enheten för fastighetsförvaltning, Trafik, Nacka vatten AB
9. Intyg från sakkunnig tillgänglighet



Den röda ringen visar aktuell fastighet.