



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-05-28

Reviderad 2018-06-13

B 2018-000273

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:460 (BJÖRKNÄS SKOLVÄG 8)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus med nio lägenheter

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av flerbostadshus kan tillstyrkas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Avgiften för förhandsbeskedet är 5 800 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett flerbostadshus i två våningar med vind som innehåller nio lägenheter. Byggnaden har en byggnadsarea på 312 m² och en nockhöjd på 12 meter. Avstånd till tomtgräns är ca sex meter. Fasader utförs i tegel och tak beläggs med plåt. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten rivs.

Ansökan omfattar och nybyggnation av miljöhus med en byggnadsarea på 19 m², nybyggnation av ett skärmtak över cykelställ samt anläggande av tio parkeringsplatser.

Fastighetens area är 1 774 m² i ansökan bebyggs fastigheten med huvudbyggnad till 18 % av fastighetsarean.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ansökan bedöms inte förutsätta planläggning enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Granskad av JOHAHS

Enligt Översiktsplanen ligger fastigheten inom 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 Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Yttranden

Ansökan är skickad till grannar enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Björknäs 1:221 har skickat in synpunkter på bl a att byggnaden blir för hög, den följer inte bebyggelsen i övrigt även om det är utom detaljplan. Man ser ingen plan för omhändertagande av dagvatten i ansökan vilket jag har märkt har blivit en direkt skadekonsekvens efter att en annan grannfastighet utvecklade sin fastighet till en flerfamiljsfastighet. Man ser heller ingen plan för genomförande. Skall det till exempel sprängas? I övrigt ser man positivt på att det tillskapas nya bostäder.

Fastighetsägare till Björknäs 1:459 har skickat in synpunkter på bl a att förhandsbesked inte bör beviljas då förslaget innebär en betydande olägenhet för omgivningen. Den tilltänkta byggnaden önskas byggas på en bergkulle i sig högre än bottenvåningen i ett normalt hus. Byggnaden är i tre våningar med hög vind. Den nya byggnaden verkar hamna närmare vårt hus än befintlig byggnad. Den orimliga höjden skulle bryta mot hela omgivningen, högsta husen här har max en övervåning. För vår del skulle skymma utsikten 100% och det i vårt söderläge. Vintertid blir rena solförmörkelsen. Befintlig huvudbyggnad har inget fönster vänd mot vår altan, vatten pool mm. I över 25 år har vi byggt och renoverat utifrån den förutsättningen. I nya huset har planerats inte mindre än 15 fönster som ska ha full insyn i hela vår uteplats och även i huset från några meter avstånd. Den nya byggnaden med sin höga fasad skulle innebära att bullret från motorvägen studsar tillbaka mot vårt hus och troligen skapa rund gång. Värdet på vår fastighet skulle minska med miljonbelopp – om det överhuvudtaget skulle gå att sälja. Trafiksituationen till och från Björknäs skolan och IP som många ggr redan passerat smärtgränsen kommer att belastas ytterligare med 10-20 bilar

Fastighetsägare till Björknäs 1:480 har skickat in synpunkter på bl a man motsätter sig ett flerbostadshus, då trafiken på Björknäs skolväg redan idag är överansträngd pga skolan, idrottshallar, idrottsplats och olovlig trafik på Björknäs skolväg. Ytterligare trafik är ännu mera risk för skolbarnen samt boende i området då utryckningsfordon har stora utmaningar att komma fram. Husets höjd är väsentligt högre än kringliggande bostadshus och påverkar både känslan och utseendet för kvarteret. Bör därför inte tillåtas byggnationer högre än 2 plan. Tegelfasaden skiljer sig väsentligt ifrån kringliggande bostadshus och arkitektur.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att det kommer behövas två 370-liters kärl för restavfall samt två 140-liters kärl för matavfall. I övrigt inga synpunkter.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att fastigheten ansluts med nya servisledningar för vatten, spillvatten och dagvatten till Björknäs Skolväg där erforderlig kapacitet finns.

Enheten för Trafik och Drift- offentlig utemiljö har inte yttrat sig.

Skäl till beslut

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån ca 60 dBA och den maximala nivån ca 70 dBA där byggnaden placeras. Vid en ansökan om bygglov kommer planlösningen i byggnaden ev att behöva justeras så att minst hälften av boningsrummen vänds mot byggnadens tysta sida och så att icke bullerstörda uteplatsen kan anordnas. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid en ansökan om bygglov behöver en bullerutredning att krävas.

Enligt kommunens rekommenderade parkeringstal behöver det finnas 8-10 parkeringsplatser för huvudbyggnaden vilket uppfylls i ansökan.

Bebyggelsen i närområdet består främst av småhus med några inslag av mindre flerbostadshus. Många fastigheter är små och bebyggda med huvudbyggnader som upptar upp till 30-40 % av fastighetsarean. För de lite större och mer jämförbara fastigheterna i området gäller att de är bebyggda med huvudbyggnader i två våningar som upptar 13-17 % av fastighetsarean. Ansökan bedöms vara anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på bl a utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och 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 och att förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Ansökan har reviderats efter att ansökan skickades ut till berörda grannar. Revideringen innebär att husets placering har ändrats från att ligga på fastighetens västra sida till att ligga på dess östra sida. Den ändrade placeringen innebär en bättre anpassning till fastighetens förutsättningar då den östra delen av fastigheten är mindre kuperad och ligger på en lägre nivå. Den justerade placeringen innebär också mindre påverkan på fastighet Björknäs 1:459.

De synpunkter som skickats in av grannar föranleder ingen annan bedömning. Den lilla ökning av trafik och som ansökan innebär, samt förtätningen som innebär en viss omgivningspåverkan, bedöms inte innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden från grannar

