



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-07

B 2017-000847

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

EKNÄS I:285 (TORNSTIGEN IB)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tre lägenheter, tre murar samt ett bullerplank

Förslag till beslut

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

Villkor

Att bullerplank uppförs.

Att strandskyddsdispens beviljas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Leo Blym, Måbärsvägen 5, 132 51 Saltsjö-Boo, som är certifierad kontrollansvarig med SP Certifiering, SC0189-18 med 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 bygglov är 19 488 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 23 200 kronor
dvs. totalt 42 688 kronor.

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

Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i tre våningar varav en är i suterräng. Flerbostadshuset har 150 m² byggnadsarea som innehåller tre lägenheter i tre plan. Ansökan följer förhandsbesked med beslutsnummer MSN §59/2015 och beslutsdatum 2015-06-24. Ansökan är inkommen inom 2 år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft. Ansökan omfattar även två stödmurar. För att uppnå bullernivåer enligt bullerförordningen ska ett bullerplank uppföras vid uteplatsen.

Granskad av ELIDU

Ärendet

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus som uppförs i tre våningar varav en våning är i suterräng. I byggnaden finns tre lägenheter med 6 RoK som har en boarea på 130 m² i tre våningsplan. Byggnadsarea är 150 m², bruttoarea är 450 m² och nockhöjd 8,7 meter över medelmarknivå. Fasader med liggande träpanel i faluröd kulör, fönster av aluminium i grå kulör, tak av plåt i antracitgrå kulör. Ärendet gäller bygglov för stödmurar i grå kulör. En rundad stödmur som är ca 11 meter lång och mellan 0-1,8 meter hög som utgår från byggnadens nordvästra hörn. Två stödmurar vid planteringen som utgår från byggnadens sydöstra hörn, den nordligaste i vinkel och ca 11,5 meter lång och 1 meter hög, muren söder om planteringen ca 13,2 meter lång och 1,2 meter hög. Ärendet gäller ett bullerplank som utgår från byggnadens sydöstra hörn och är 5 meter långt. Bullerplanket består av två delar, en tät del av trä i grå kulör upp till 1,1 meters höjd och ovanpå den en del av glas sammanlagt till en höjd av 2,1 meter. Ärendet gäller även bygglov för fyra parkeringsplatser varav en är anpassad för funktionsnedsatta.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt 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 utefter Värmdövägen i centrala Björknäs och delar av Eknäs. Fastigheten ligger inom område för strandskydd.

Yttranden från grannar

De grannar som är berörda av åtgärden har sammanfattningsvis framfört följande synpunkter på ansökan: Huset avviker kraftigt från området i form, storlek och gestaltning och är inte lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Byggnaden är inte anpassad till tomtens förutsättningar och ansökan kräver omfattande markomvandlingar. Byggnadsförslagets arkitektoniska gestaltning liksom placering och landskapsplanering är undermålig. Den gemensamma uteplatsen har inte en tilltalande placering, uteplatser till respektive lägenheter saknas helt. På ritningsförslaget redovisas nio ytterdörrar, vilket kan tolkas som ytterligare ett antal lägenheter kan tillkomma. Stödmurar påverkar grannfastigheterna negativt. Redovisning av de konsekvenser nybyggnationen har på sin omgivning saknas. Underlaget är bristfälligt och innehåller flera direkta felaktigheter. Tillfarten till fastigheten ska ske från Tornstigen som är mycket smal och alternativ parkering saknas i närområdet. Utryckningsfordon har svårt att nå fastigheten vintertid redan idag. Placeringen av sopkärnen på östra delen av tomten bör ändras till västra delen. Byggnadens placering tar inte hänsyn till trafikbullersituationen. Bullret kommer att öka till följs av reflekterande material. Exploateringsstalet avviker från bebyggelsen i närområdet. Byggnaden medför betydande olägenhet för grannarna i form av skymd sikt, sämre ljusförhållanden, ökad insyn, ökad trafik och värdeminskning. Att bygga på platsen kräver detaljplaneläggning.

Yttranden från remissinstanser

Nacka vatten och avfall AB har yttrat sig i ärendet.

Teknik och avfallsenheten har inga synpunkter och tillägger att behovet är ett 370 liter kärl för restavfall och ett 140 liter kärl för matavfall.

VA-enheten har följande synpunkter angående dagvatten: Fördröjningsmagasinets konstruktion bör förtydligas samt planteringarnas uppbyggnad utifrån den information som tagits fram i dagvattenutredningen. Planteringarna bör utformas så att de kan nyttjas som växtbäddar för dagvattenhantering. Substratdjup och substratkvalitet är avgörande för planteringens förmåga att ta emot dagvatten. Det är lämpligt att parkeringsytan lutas så att dagvattnet från parkeringsytan kan avrinna till planteringarna/växtbäddarna. Även den gemensamma uteplatsen kan anläggas på ett sådant sätt att dagvattnet därifrån avrinner till planteringarna/växtbäddarna. Synpunkterna kan hanteras vid det tekniska samrådet.

Trafikenhetens yttrande har inte kommit in än

Utredningar

Åkelöf Hallin akustikkonsult AB har fått i uppdrag av sökande att göra en utredning om trafikbuller på fastigheten. En bullerutredning är gjord som visar att ansökan uppfyller kraven i bullerförordningen för byggnaden och uteplatsen uppfyller kraven förutsatt att ett föreslaget bullerplank uppförs.

Geosigma har fått i uppdrag av sökande att göra en utredning för dagvattenhantering på fastigheten. Rapporten redovisar lösningsförslag för dagvattenhanteringen.

Tidigare beslut

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus med byggnadsarea på 150 m² med tre lägenheter i tre våningar har beslutsnummer MSN §59/2015 och beslutsdatum 2015-06-24.

Beslutet har överklagats till Länsstyrelsen som avlog överklagandena 2015-10-01 beteckning 4032-26375-2015.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som kallade till syn på platsen 2016-04-04. Mark- och miljödomstolen avlog överklagandena 2016-04-27 Mål nr P 6053-15.

Mark och miljööverdomstolen meddelade nekat prövningstillstånd 2016-06-21 och därmed van beslutet laga kraft.

Skäl till beslut

Området där fastigheten ligger är utanför planlagt område och är bebyggt på varierande sätt med såväl flerbostadshus som småhus och verksamheter. Småhusen i området varierar i storlek mellan omkring 100 m² till 200 m² byggnadsarea. De flesta har en omkring 130 m² byggnadsarea och är uppförda i två våningar. Mot Sockenvägen finns sex större flerbostadshus med mellan 500 m² till 700 m² byggnadsarea. Flerbostadshusen har mellan två och fyra våningar. Exploateringen varierar och ansökan ligger inom det spann som redan finns inom området. Nämnden bedömer att det inte finns någon sammanhållen bebyggelsestruktur i området samt att byggnadens användning inte får en sådan betydande inverkan på omgivningen att det kräver detaljplanläggning.



I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas i huvudsak men att viss förtätning kan ske utmed Värmdövägen, i centrala Björknäs och i delar av Eknäs. Eftersom fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område har utredningar om buller och dagvatten gjorts som redovisar möjliga lösningar för ansökan. De tekniska lösningarna handläggs vid det tekniska samrådet.

Bullerutredningen visar att bullerförordningens krav uppfylls för bostadshuset. Utredningen visar att det fördelaktigaste läget för uteplatsen är på södra sidan av byggnaden. De ökande antalet trafikanter till flerbostadshuset leder till en marginell förändring av trafiksituationen. Vid behov kan räddningstjänsten nå fastigheten till fots och brandskyddskraven handläggs vid det tekniska samrådet. Placering av sopkärnen är ändrad till den västra delen.

Ansökan om bygglov har föregåtts av ett beslut om förhandsbesked för ett flerbostadshus med tre lägenheter som uppförs i tre våningar varav en i suterräng med 150 m² byggnadsarea. Ansökan följer förhandsbeskedet och ansökan inkom inom 2 år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft. Ett förhandsbesked är bindande enligt 9 kap 18 § plan- och bygglagen om ansökan görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Åtgärden att tillåta ett flerbostadshus med tre lägenheter innebär en förtätning av området. Tomten är smal och kuperad, den föreslagna byggnaden är placerad i nord-sydlig riktning 6 meter från tomtgräns. Byggnaden är i två våningar och suterrängvåning för att anpassas till den kuperade terrängen. Gavelfasaden mot Tornstigen har visuellt två våningar. Nämnden bedömer att fastighetens lämplighet för användning, byggnadsarea och våningsantal är prövad i förhandsbeskedet.

Nämnden bedömer att grannarnas synpunkter på förtätningen av området och synpunkter avseende skuggbildning, skydd sikt, ökad insyn, ökad trafik på Tornstigen inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 31 § plan- och bygglagen bl a när det gäller anpassning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan samt tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning

Nämnden bedömer att bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan ges.

Bygglovenhet

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Kulör och material
4. Bullerutredning
5. Dagvattenutredning
6. Yttranden från grannar

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet