



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-06-09

B 2020-000392

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA 1:904 (RÖDHAKEVÄGEN 12)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan beviljas, med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 21 390 kronor

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inför avstyckning av fastigheten. En huvudbyggnad ska uppföras i två våningar med högst 5,8 meters nockhöjd och högst uppta 90,0 kvm byggnadsarea. En komplementbyggnad i en våning ska uppföras med högst 2,7 meters nockhöjd och högst uppta 40 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata och 4,5 meter från övriga tomtgränser. Komplementbyggnaden ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata och minst 1,0 meter från övriga tomtgränser. Fastighetens area är idag 1 984 kvm och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta ca 900 kvm. Vid en styckning skulle den avstyckande fastigheten bebyggas med ca 10 % byggnadsarea.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom gles blandad byggelse. Området domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur.

Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad. För ny bebyggelse kan en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus) tillämpas. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.



Yttrande

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Ägarna till fastigheten Lännersta 1:903 har följande synpunkter. Byggnationen kommer i stor utsträckning att påverka deras fastighet, både vad det gäller kvaliteten på trädgården samt värdet på fastigheten. Avståndet från tomtgräns till byggnad ska vara minst 4,5 meter. Beskrivningen av storleken på den föreslagna byggnaden är bristfälligt redovisad.

Skäl till beslut

Nämnden konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men att fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom gles blandad byggelse. Området domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad.

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen gäller att: Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs för åtgärden. Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelsen i närområdet består främst av småhus. En kartläggning har gjorts av storlek på fastigheter och huvudbyggnader samt relationen mellan byggnadsarea och fastighetsarea för de tio närmaste fastigheterna. Fastighetsstorlekarna varierar mellan 768 kvm och 2 482 kvm, medelvärde är 1 406 kvm. Huvudbyggnaderna storlek varierar mellan 92 kvm och 195 kvm, medelstorlek är 128 kvm. Exploateringsgraden varierar mellan 6 % och 15 %, medeltalet är 10,5 %.

Den aktuella fastigheten Lännersta 1:904, har en tomtarea som är 1 984 kvm. När 900 kvm styckas av och bebyggs med en huvudbyggnad som har 90 kvm byggnadsarea blir exploateringsgraden 10 %. Den andra delen av fastigheten med det befintliga huset får 1 084 kvm tomtarea, huvudbyggnaden upptar 150 kvm byggnadsarea och exploateringsgraden blir 14 %. Nämnden bedömer att ansökan är anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på bl a utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Synpunkter har framförts av ägarna till grannfastigheten att ett framtida tillkommande bostadshus kommer att påverka deras trädgård och fastighetsvärde. Den befintliga fastigheten är 1 984 kvm, en framtida styckning i två tomter resulterar i två tomter med storleken 900 kvm respektive 1 084 kvm. Fastighetstorlekarna och exploateringsgraden ligger inom det intervall som förekommer i närområdet. Placering av huvudbyggnad 4,5 meter och komplementbyggnad 1 meter från tomtgräns till granne är vanligt förekommande i närområdet. Nämnden finner att åtgärderna inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.



Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån 60-70 dBA där byggnaden placeras. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

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.

Bygglovenheten

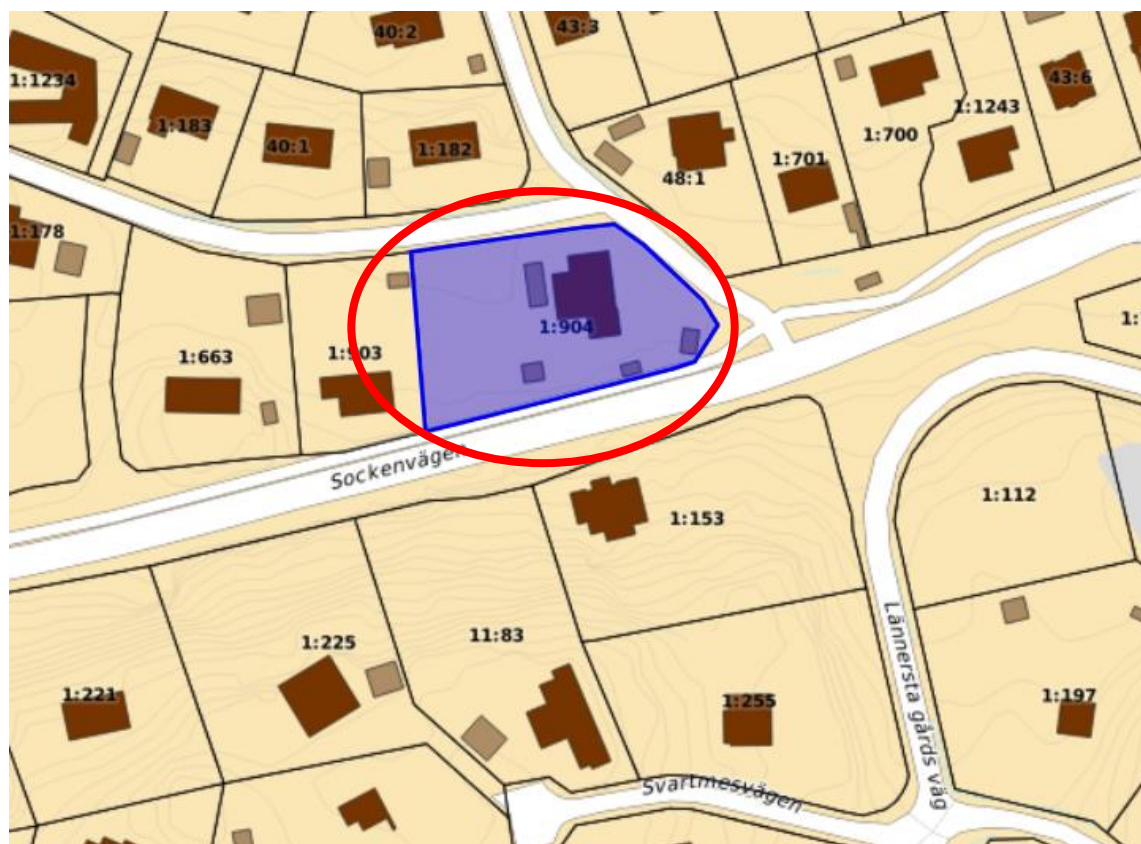
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande från granne

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.