



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-07-28

rev. 2022-08-24

B 2022-000742

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA 1:166 (BANÉRVÄGEN 11)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett parhus, rivning

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som villkor för bygglovet gäller att befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader på fastigheten rivs i enlighet med ansökan. Villkoret ges med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Marcus Gunnarsson Skoog, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1044-14, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet är 21 504 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 600 kronor
- totalt är avgiften 47 104 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1, S9 och S3.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett parhus som uppförs i två våningar. Byggnadsarea för det nya parhuset är 213 kvm (106,5 kvm per parhushalva), bruttoarea är 355 kvm (177,5 kvm per lägenhet) och nockhöjd är 5,9 meter. En carport med förråd byggs samman med bostadshuset på vardera gaveln, byggnadsarea är 42 kvm (21 kvm per carport och förråd). Fasad putsas i grå kulör (NCS S 2500-N), tak utförs med svart takpapp.

Befintligt fritidshus och komplementbyggnader på fastigheten rivs.

Förslaget innebär att fastighetens bebyggs till 18 % av fastighetsarean. Närliggande fastigheter är bebyggda med 7-22 %.



Lännersta 1:1241	14%
Lännersta 1:165	14%
Lännersta 1:118	11%
Lännersta 1:119	11%
Lännersta 33:2	13%
Lännersta 1:254	20%
Lännersta 1:255	22%
Lännersta 11:184	7%

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som gles blandad bebyggelse. Området, den nordvästra delen av södra Boo är bebyggd med friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Någon förändrad markanvändning planeras inte i dessa delar men enstaka kompletteringar kan bli aktuella.

Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Det har kommit negativa synpunkter från fastighetsägarna till Lännersta 1:118, 1:119, 1:165, 1:1241 och 11:184 samt fler boende i området längs Stenbocksvägen, Blåmesvägen och Dalen som via en namninsamling har lämnat synpunkter på ansökan. Grannarna anför i huvudsak följande. Den föreslagna byggnationen skulle förändra karaktären på området som ett villakvarter med enfamiljshus och uppvuxna relativt stora trädgårdar. Den hustyp som planeras frångår helt den karaktär och typ av hus som finns i området idag. Exploateringen som skett i Dalen visar hur området förlorat sin ursprungliga karaktär. Trafiken ökar på ett ohållbart sätt. Vägarna i villaområdet är inte dimensionerade för trafik i två riktningar (möte). Med



ökad trafik blir det en farlig trafikmiljö för oskyddade trafikanter i området. Den väg som går upp till aktuell adress är fallfärdig och på väg att rasa redan i dagsläget. Vatten- och avlopp är redan idag underdimensionerade vilket de senaste åren skapat flertal vattenläckage och kraftiga översvämningar på Dalen/Banérvägen som följd. Exploateringen skapar mer hårdgjord yta vilket ökar avrinningen till Bagarsjön som redan är hårt belastad och behöver hjälp för att hålla syrehalten. Riskerna för översvämning ökar vid stora regnmängder. Fler träd behöver fällas för att uppföra parhuset, träd som behövs för skugga i ett allt varmare klimat. Med uppförande av ett enfamiljshus kommer störningarna och konsekvenserna för grannar och kringboende i området att bli rimliga och området att behålla sin mycket omtyckta och speciella sammanhållna karaktär.

Sökande har skickat in ett bemötande till grannyttrandena där det bland annat framgår att kommunen har bedömt att fastigheten är lämplig för att bebygga med bostadshus. Det borde klargöra vatten/avlopp/avrinning och vägar är godkända för bilar/ utryckningsfordon/avfallshantering/post.

Ansökan har remitterats till trafikenheten och Nacka Vatten och Avfall AB.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö har svarat att kommunen inte är väghållare på Banérvägen och att synpunkter bör inhämtas från väghållaren. Enheterna förutsätter att infart sker via befintlig väg samt att varje fastighet har två parkeringsplatser var på respektive fastighet.

Nacka Vatten och Avfall AB har svarat att de inte har några synpunkter när det gäller avfall.

Nacka Vatten och Avfall AB har när det gäller VA svarat följande. Lännersta 1:166 har anslutning till kommunalt VA via servitut över Kummelnäs 11:184 enligt utskickad nybyggnadskarta. Vi saknar en redovisning över tänkt vattenmätarplats, observera att det ska vara en gemensam vattenmätarplats i uppvärmt utrymme alternativt vattenmätarbrunn innan vattenledningen delas till respektive hus (vattenledningen skall vara heldragen och elektrosvetsad utan någon installation fram till vattenmätarplatsen).

Yttrandena och remissvaren finns med i sin helhet i bilaga 9 och 10.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i beslut om planbesked i ärende MSN 2018/98 med beslutsdatum den 8 januari 2019, beslutat att det är lämpligt att pröva ansökan om att bebygga fastigheten med ett permanent bostadshus i en planprocess. Fastigheten omfattades då av områdesbestämmelser som begränsade användningen till mindre fritidshus. Fastigheten bedömdes lämplig för ett permanentboende med en byggrätt för en normalstor villa i enlighet med det som medgivits i området.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i ärende B 2020-002003 med beslutsnummer MSU§14/2021 och beslutsdatum 7 februari 2021 beviljat bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus inom närliggande fastigheten Lännersta 1:190, Dalen 13. Fastigheten har därefter avstyckats och två nya fastigheter Lännersta 1:1254 och Lännersta 1:1255 har tillskapats för de nya bostäderna. Fastigheterna är idag bebyggda till 20 respektive 22 % av fastighetsarean.



Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån ca 65-75 dBA där byggnaden placeras. Enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Nämnden bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

Huvudbyggnaden bedöms klara kraven i trafikbullerförordningen.

Närområdet är bebyggt med friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Närliggande fastigheter är bebyggda till 7 – 22 % av fastighetsarean. Ansökan bedöms vara anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på bland annat utformning och placering enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen.

Det grannarna anfört medför ingen annan bedömning. Nacka Vatten och avfall har inte kommit med några synpunkter om att det inte går att ordna med vatten och avlopp till fastigheten. Lännersta vägförening som är väghållare i området har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan i egenskap av granne till fastigheten men inte skickat in något yttrande i samband med det.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Markplaneringsritning
4. Situationsplan rivning
5. Fasadritningar
6. Planritningar
7. Sektionsritning
8. Planbesked från 2019
9. Granneyttranden
10. Remissvar
11. Bemötande från sökande

ÖVERSIKTSKARTA

