

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-05-04

B 2023-000012

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 73:122
(SOLSUNDAVÄGEN 16)****Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus****Förslag till beslut**

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900) meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan påräknas.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för förhandsbeskedet är 23 115 kronor

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar. Byggnaden har en byggnadsarea på 125 kvadratmeter och en nockhöjd på 7,4 meter. Byggnaden placeras 8,4 meter från närmaste tomtgräns. Fastighetens area är idag 5 895 kvadratmeter och bebyggd med ett enbostadshus. Det befintliga enbostadshuset föreslås styckas av på en egen mindre tomt och det nya enbostadshuset placeras på en stor ny fastighet som är redovisad med 5 152 kvadratmeter. Detta ärende gäller endast förhandsbesked om nybyggnation.

Ansökan gällde från början nybyggnad av sex enbostadshus. Efter återkoppling från bygglovenheten att exploateringen bedömdes utlösa plankravet har ansökan reviderats att endast gälla nybyggnad av ett enbostadshus.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som gles blandad bebyggelse med en blandning av friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet till vår tid. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas men viss ny byggelse är möjlig.

Yttrande

Ärendet har remitterats till miljöenheten och Trafikverket. Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig.

Granskad av HELNIL



Trafikverket har i huvudsak yttrat att väg 222 är hårt trafikerad och Trafikverket anser därför att sökande i samband med bygglovsansökan måste visa i en bullerutredning att bullernivåerna för ny bostad klaras i enlighet med Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). Bullerutredningen ska vara baserad på aktuell basprognos för prognosår 2040.

Miljöenheten har gällande bullerutredningen yttrat att de har invändningar då den behöver uppdateras med trafikmängder för prognosår 2040.

Följande synpunkter har kommit in från grannar.

Fastighetsägarna till Sicklaön 73:123 har i huvudsak yttrat följande. Företaget som har köpt fastigheten har meddelat att deras avsikt är att bygga sex flerfamiljshus på tomten. Det är olämpligt att exploatera en stor tomt med tätt byggda villor i ett område där de flesta villor har större tomter. Den föreslagna placeringen av byggnaden längst ut på tomten indikerar att resten av tomten kan bebyggas i framtiden. De ifrågasätter utformningen av byggnaden och anser att den bör följa befintlig arkitektur och kulörer i området. De är särskilt bekymrade över att den befintliga sekelskiftesvillan på fastigheten kommer att påverkas negativt. De påpekar att Solsundahemmet, som ligger intill tomten, är ett boende för personer som behöver lugn och ro och att ytterligare bostäder skulle vara förödande för dem. Dessutom oroar de sig för den ökade trafiken och riskerna för olyckor, särskilt med tanke på närvaron av barn längs vägen. De önskar att området förblir en lugn plats att bo på och motsätter sig en tätare bebyggelse som inte harmoniserar med den befintliga bebyggelsen. De är däremot öppna för ett fåtal villor som passar in i området.

En av fastighetsägarna till Sicklaön 73:5 har i huvudsak yttrat följande. De noterar att styckningen antyder att entreprenören kommer vilja göra mer med tomten i ett senare skede och det skulle vara bra om områdets karaktär inte förändras alltför mycket, där husen är självständiga med rimligt stora tomter. En samfällighetsväg går bredvid tomten som nu styckas och de utgår från att den inte kommer påverkas av entreprenörens planer och att den inte kommer belastas med ytterligare trafik.

Sökande har lämnat in geoteknisk utredning och efter synpunkter från miljöenheten och Trafikverket en reviderad bullerutredning baserad på aktuell basprognos för prognosår 2040.

Remissvar, grannyttranden och utredningar från sökande finns med i sin helhet i bilagorna.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 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.

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §§, och



3. uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §§ inte krävs för åtgärden då ansökan endast gäller nybyggnad av ett enbostadshus.

Bebyggelsen i närområdet består främst av småhus samt ett vårdboende. Detaljplanen norr om nu aktuell fastighet medger minsta tomtstorlek om 750 kvadratmeter om vatten- och avloppsledning är ordnade. Flera av fastigheterna i närområdet är små, runt 750 kvadratmeter, och bebyggda med huvudbyggnader som upptar 10–23% i byggnadsarean av fastigheten.

Den aktuella fastigheten Sicklaön 73:122 har en fastighetsarea som är 5 895 kvadratmeter. Enligt redovisad utbredning för avstyckning skulle den nya tomten uppgå till 5152 kvadratmeter. Enligt förslaget till avstyckning blir exploateringsgraden ca 2% när fastigheten bebyggs med ett enbostadshus som upptar 125 kvadratmeter. Om fastigheten inte skulle styckas av och bebyggas med ytterligare ett enbostadshus som upptar 125 kvadratmeter blir exploateringsgraden tillsammans med befintlig huvudbyggnad ca. 5 %.

Nämnden bedömer att det finns utrymme för nybyggnad av ett enbostadshus med föreslagen storlek och placering på tomten både såsom tomten är utformad idag och även ifall den styckas. Bedömning av byggnadens utformning och kulör kommer att hanteras i bygglovskedet. När det gäller inritad föreslagen gräns för avstyckning av tomt till befintlig huvudbyggnad har nämnden inte tagit ställning till förslaget. Denna bedömning behöver hanteras i samband med ansökan om avstyckning.

Det grannarna anför angående eventuell kommande exploatering, byggnadens utformning, ökad trafik och övrigt medför ingen annan bedömning i ärendet.

Sökande har lämnat in en uppdaterad bullerutredning efter Trafikverket och miljöenhetens yttrande. Enligt denna bedöms huvudbyggnaden klara kraven i trafikbullerförordningen. Ytterligare utredning om hur detta ska göras kommer att krävas inför beslut om bygglov.

Bullerutredningen visar att en bullerskyddad uteplats med plank och eventuellt tak kommer att behövas för att få till en bullerskyddad uteplats. Nämnden bedömer att det finns möjlighet att uppföra en sådan bullerskyddad uteplats någonstans på tomten. Placering och utformning av denna utreds i samband med en bygglovsansökan.

Enligt kartläggning består marken av finkornig jordart och det föreligger risk för skred. Sökande har redovisat med en geoteknisk undersökning att marken är möjlig att bebygga. En utförligare utredning om grundläggning och dagvattenhantering kan göras i en kommande bygglovsprövning och inför startbeskedet.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet och 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan och att förhandsbesked därmed kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-04
2. Ansökan
3. Situationsplan
4. Fasadritningar
5. Sektionsritning
6. Utredningar från sökande
7. Remissvar
8. Grannyttranden

ÖVERSIKTSKARTA

