

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-06-01

Rev 2023-06-13

B 2023-000811

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**LÄNNERSTA 1:143
(HÖGALIDSVÄGEN 5)****Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus****Förslag till beslut**

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900) meddelas att bygglov för nybyggnad av två 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 B1 och B3.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus i samband med styckning av befintlig fastighet i två delar. Befintlig fastighet upptar 2 240 m², om fastigheten delas i lika delar så blir fastighetsarea efter styckning ca 1 100 m². På befintlig fastighet finns ett enbostadshus som upptar ca 150 m² byggnadsarea som man planerar att riva.

Byggnaderna har en byggnadsarea på 115 m² och en nockhöjd på 8,3 meter. Nockhöjden är beräknad från byggnaden golvnivå. Höjden kommer räknas från medelmarknivå i samband vid ansökan om bygglov, höjden 8,3 meter kommer därför vara lägre vid en ansökan om bygglov.

Avstånd till fastighetsgräns blir minst 4,5 m. Angöring till Hus C sker genom att en skaftväg anordnas i fastighetsgräns mot grannfastigheten Lännersta 1:1248.

Planföresättningar

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.

Granskad av HAMHER



Yttrande

Ärendet har remitterats till miljöenheten eftersom del av fastigheten ligger inom område märkt med risk för skred. Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig. Sista svarsdag var den 13 juni 2023.

Miljöenheten har inte lämnat in något yttrande.

Fastighetsägare till Lännersta 1:1249 har anfört följande: Vi anser att det är konstigt att man inte ser gestaltning, tex fönstersättning, av hela huskroppen innan? Viktigt att huset passar in i området som nu är mer exploaterat under kort tid. Förstår inte heller riktigt storleken på huskroppen. Även här att man får in två st hus på liten yta.

Sedan vill vi absolut inte ha flerfamiljsbostäder i dessa fastigheter. Vi har redan väldigt mkt trafik i området som inte är strukturerat eller har infrastruktur designat för det. Vi har redan en fastighet som granne där förhandsbeskedet var ett enbostadshus men där det nu är 4 st kök installerade och flera boenden än vad förhandsbeskedet, och även bygglovets uppgav. Detta behöver ni hålla väldigt bra koll på från kommunen.

Tidigare beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus avslogs i utskottet den 7 december 2022. Förslaget bedömdes utlösa plankravet och kunde därför inte påräknas.

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 två enbostadshus.

Lännersta och området norr om Sockenvägen var tidigare ett fritidshusområde som under senare år i huvudsak bebyggt med enbostadshus för permanentboende. Aktuell fastighet är mycket kuperad, höjdskillnaden på fastigheten är ungefär 15 m. I norr gränsar fastigheten till ett naturområde som ingår i detaljplan 377. Inom denna detaljplan är byggrätten för samtliga byggnader på fastigheterna reglerad till max 12 % av fastighetsarean.

Aktuell fastighet är en del av några större, kuperade fastigheter som gränsar till detaljplan 377. Gränsade fastigheter varierar i storlek mellan ca 700 kvm till 2500 kvm.



Grannfastigheten Lännersta 1:142 och Lännersta 1:1248 avstyckades 2016. Dessa två fastigheter är 1 260 respektive 905 m² stora.

Ungefärlig exploatering för omgivande kvarter, observera att för Lännersta 1:143 är förslag till tillkommande bebyggelse inräknad

Fastighet	Areal	Ca areal huvudbyggnad	Exploatering
Lännersta 1:143, tomt B	1070	115	11%
Lännersta 1:143, tomt C	1177	115	10%
Lännersta 1:431	885	40	5%
Lännersta 1:1249	751	120	16%
Lännersta 1:1248	905	100	11%
Lännersta 1:193	2491	130	5%
Lännersta 1:142	1260	80	6%
Lännersta 1:253	678	90	13%
Lännersta 1:144	2097	150	7%

Den aktuella fastigheten Lännersta 1:143 har en fastighetsarea som är 2240 m². Enligt redovisad utbredning för avstyckning skulle de nya tomterna uppgå till 1100 m². Enligt förslaget till avstyckning blir exploateringsgraden 10–11% när fastigheterna bebyggs med ett enbostadshus som upptar 115 kvadratmeter.

Nämnden bedömer att det finns utrymme för nybyggnad av enbostadshus med föreslagen storlek och placering på tomten ifall den styckas. Exploateringsgrad, tomtstorlek etc. bedöms vara i linje med bebyggelsen i närområdet. Bedömning av byggnadens utformning och kulör kommer att hanteras i bygglovskedet.

Beslutet gäller nybyggnation av enbostadshus. Om ansökan om bygglov skulle avse fler lägenheter vid bygglovskedet kommer en lämplighetsprövning göras i ärendet. Vad granne anger medför därmed ingen annan bedömning.

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

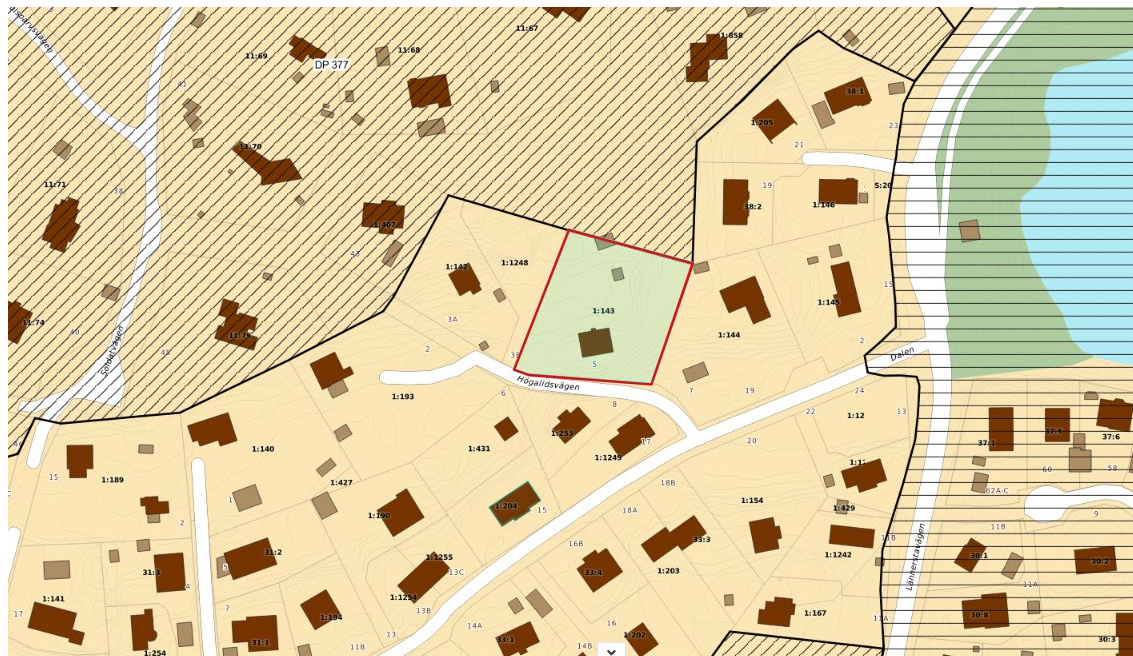
Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse 13 juni 2023
2. Ansökan
3. Situationsplan
4. Fasadritning
5. Illustrationer

| 6. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA

Streckad yta redovisar detaljplanelagt område