



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-02-04

REV 2020-02-11

B 2019-001139

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA 1:124 (DALEN 22)

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.

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 20 700 kronor,

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

Ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar inför en avstyckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea på 107 kvm och en nockhöjd på 8,3 meter. Uteplats är redovisad väster om huvudbyggnaden. Avstånd till tomtgräns är 6 meter. Vid en styckning skulle den avstyckade fastigheten bebyggas med 15 % byggnadsarea. Fastigheten area är idag 1 359 kvm och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta ca 700 kvm.

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 från remissinstanser

Miljöenheten har tittat på de prognoser som gäller för dagvattenflödet just här och det är troligt att det skulle kunna bli problem med dagvattenflöden om man bebygger fastigheten utan att ytterligare utreda dagvattenlösningen för den specifika fastigheten.

NVOA har ingen invändning. Det finns möjlighet till VA antingen att de byter förbindelsepunkt så att den nya fastigheten tar vatten från befintlig och stamfastigheten får ta den nya förbindelsepunkten som kommer att byggas ut.

Yttrande från sökanden

Husleverantörerna menar att vattenfrågan kommer att lösas helt eftersom de kommer att anlägga en stenkista. Grundläggningen kommer att bestämmas när de börjat gräva. Följande beskrivning har bifogats:

På nybyggnadskarta/situationsplanen är huset inritat samt dagvatten hantering som sker via stenkista och som breddas ut i diket. Grundläggning kommer att ske med platta på mark, geoteknisk undersökning får avgöra om det ska grundläggas på pålar eller uppackade massor. Grunden kommer att höjas något så att det blir fall från hus mot diket.

Yttrande

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig.

Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Lännersta 1:145 att placeringen av byggnaden ska vara 4,5 meter från Dalenvägen för övrigt ok.

Skäl till beslut

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.

Närområdet är bebyggt med friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Fastigheternas areor varierar mellan ca 650-2 100 kvm och exploateringsgrad mellan 6 – 19 %. Ansökan bedöms vara anpassad till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på bland annat utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att problem med ytlig grundvattennivå, och eventuell dagvattenproblematik vid kraftigt regn, inte utgör hinder för ett positivt förhandsbesked så länge huvudbyggnad grundläggs med hänsyn till omständigheterna och inte utförs med källare.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån ca 55-60 dBA och den maximala nivån ca 70-75 dBA där byggnaden placeras. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen. Byggnadens gestaltning kommer att prövas vid en eventuell bygglovsansökan.

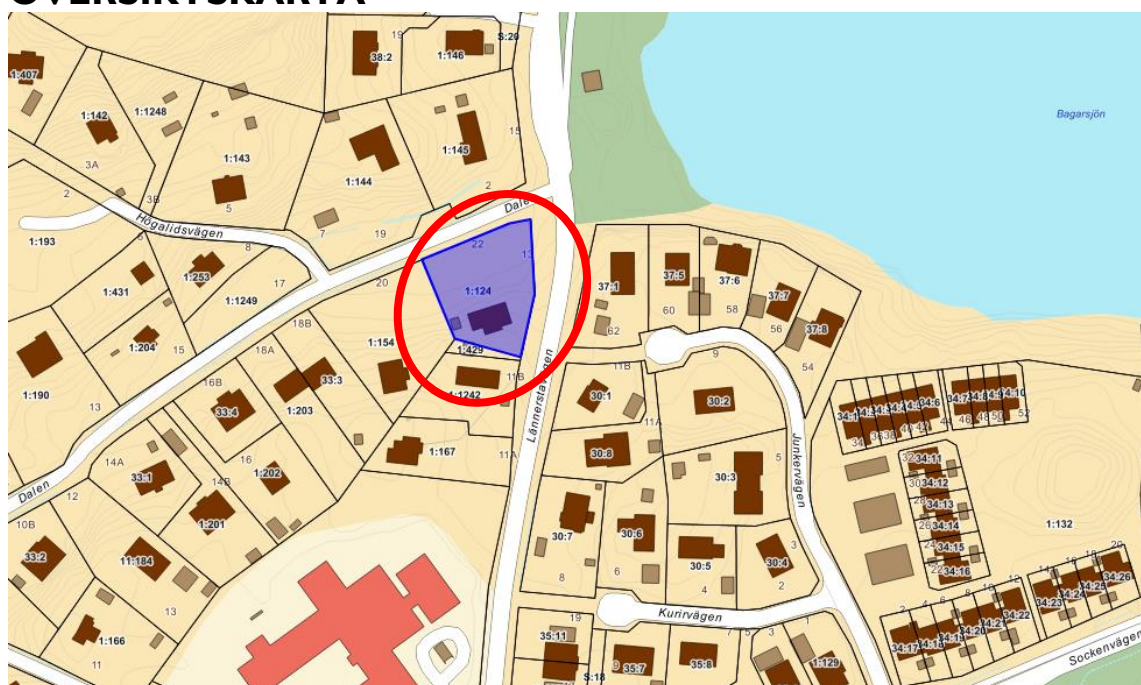
Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

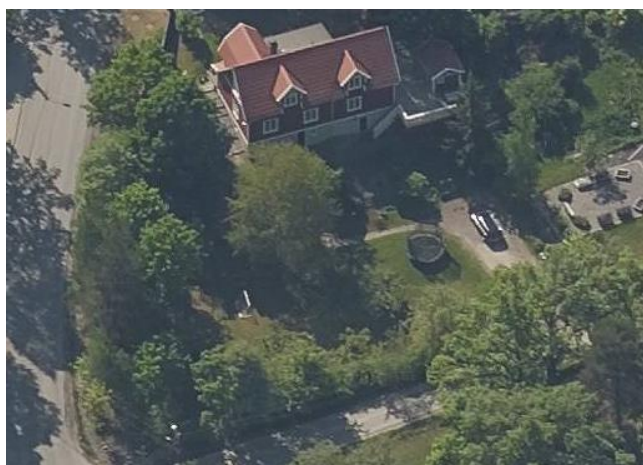
Bilagor

1. Ansökan
2. Nybyggnadskarta/situationsplan
3. Ritningar
4. Remissvar från Miljöenheten
5. Remissvar från NVOA
6. Beskrivning av åtgärder

ÖVERSIKTSKARTA



Den röda ringen visar placering av aktuell byggnad.



Vy mot söder av fastigheten med befintlig byggnad