



TJÄNSTESKRIVELSE  
2022-10-05

B 2021-001918

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## LÄNNERSTA 1:587 (LÄNNERSTAVÄGEN 35)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och tvåbostadshus (strandskydd)

### Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus kan påräknas, 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 22 080 kronor,

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

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för en fristående villa på västra delen av fastigheten samt ett parhus på östra delen av tomten inför styckning av fastigheten. Fastigheten Lännersta 1: 587 upptar idag 1 560 kvm och är bebyggd med ett bostadshus i två våningar som upptar cirka 70 kvm. Den befintliga byggnaden kommer att rivas. Idag har fastigheten exploateringsstalet 5 %. Exploateringsstal är den del av fastigheten som bebyggs i förhållande till tomtarea (byggnadsarea/tomtarea).

Efter styckning upptar den västra delen cirka 698 kvm med en fristående villa i två våningar med max nockhöjd +44,6 som upptar 90 kvm byggnadsarea, exploateringsstal blir 12,9 %. Efter styckning upptar en östra delen cirka 852 kvm med ett parhus i två våningar med max nockhöjd +39,8 som upptar 168 kvm byggnadsarea, exploateringsstal blir 19,7 %.

Granskad av  
PERSUN

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. De södra och östra delarna av Boo är till största delen äldre fritidshusområden som omvandlats till permanent småhusbebyggelse.

### **Strandskydd**

Fastigheten omfattas av strandskydd. Delegationsbeslut om dispens från strandskyddsbestämmelserna har beviljats i ärende M-2022-73 § 2022-468 MSN med beslutsdatum 2022-06-21.

### **Yttrande**

De grannar som är berörda har getts tillfälle att yttra sig över ansökan med svarstid till och med 2022-04-29. Inga synpunkter har inkommit.

### **Yttrande från miljöenheten avseende buller**

Miljöenheten har inget att erinra mot förhandsbesked/bygglov under följande förutsättningar: Om ingen ytterligare bullerutredning görs behöver hälften av bostadsrummen vara vända mot fasaden vänd från vägen.

### **Yttrande från sökande**

- Bostadsbebyggelsen lämpar sig bra på denna plats mycket kollektivtrafikhärla med busshållplatsen Liljekonvaljensväg snett över gatan.
- Fastigheten ligger i direkt anslutning till den större kommunala Lännerstavägen. Ny bebyggelse belastar således ingen mindre lokalgata med ökad trafik. Utfart sker utan att korsa gång- eller cykelbana som återfinns på andra sidan Lännerstavägen. VA kopplas direkt till kommunens anslutningspunkt och servis vid tomtgräns i Lännerstavägen.
- Villafastigheten Lännersta 39:1 som avstyckades år 1986 och ligger i direkt anslutning till fastigheten kommer fortsatt att ha en högre exploateringsgrad än ny tänkt bebyggelse på denna fastighet kommer att utgöra efter tänkta åtgärder. (22% jämfört med 16%)
- Byggnadsarean för grannfastigheten Lännersta 39:1, som vetter ner mot Lännerstavägen, är av liknande byggnadsarea som nytt tänkt parhus, ca 160-170 BYA, som också kommer att vetta mot Lännerstavägen. På andra sidan vägen återfinns ett kontorshus, en allmän parkering samt Bagarsjöns förskola. Gestaltningmässigt gör de större byggnadsvolymer på andra sidan vägen att den nya bebyggelsen upplevs som småskalig villakarakter och därmed ha en mjuk inverkan på landskapsbilden.



- Ny villabyggnad på fastighetens övre del avser utgöra samma byggnadsarea som befintlig villa på grannfastigheten Lännersta 1:588 som direkt angränsar till fastighetens övre del. Ny villa kommer därmed utgöra cirka 90 kvm BYA (byggnadsarea) och placeras på samma höjdkurvor som villabyggnaden på Lännersta 1:588. Från Lännerstavägen har dessa byggnader en underordnad ställning jämte befintlig villa på fastighet Lännersta 1:39 och planerat parhus.
- Vid uppförande av parhuset behöver inga träd fällas. Vid uppförande av den övre villan behöver ett fåtal smala tallar fällas.

### Skäl till beslut

Nämnden konstaterar att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men ligger inom sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom gles blandad byggelse.

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 av en- och tvåbostadshus. Fastigheterna varierar i storlek mellan 705-1 750 kvm tomtarea och är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 90-170 kvm byggnadsarea vilket innebär exploateringsgrad mellan 1--20 %.

De två grannfastigheterna söder om Lännersta 1:587 är bebyggda med jämförbar exploateringsgrad. Lännersta 1:588 är bebyggd med en huvudbyggnad som upptar 90 kvm byggnadsarea med exploateringsgraden 16 %. Lännersta 39:1 är bebyggd med en huvudbyggnad som upptar 150 kvm byggnadsarea med exploateringsgraden 20 %. Ansökan bedöms vara anpassad till området karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

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 bland annat 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. Grannhörande
4. Strandskyddsdispens
5. Remissvar
6. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den markeringen visar aktuell fastighet.