

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-10-21

rev 2022-11-08

B 2022-000634

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**TOLLARE 1:72 (VINVÄGEN
7)****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 med tillhörande villkor och upplysningar.

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 en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus i två våningar i samband med styckning av befintlig fastighet i två delar. Befintlig fastighet upptar 2 052 m², efter styckning är ny fastighet tänkt att bli cirka 1 002 m² och befintlig del 1 050 m². På befintlig fastighet finns ett enbostadshus som upptar cirka 80 m² byggnadsarea som planeras att behållas.

Ny fastighet ämnas bebyggas med en friliggande villa i två plan som upptar 102 m² byggnadsarea och en nockhöjd på 8,1 m. Avstånd till fastighetsgräns blir som minst 4,5 m. På samma fastighet finns också ett garage som upptar 61 m² byggnadsarea.

Planföresättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som medeltät stadsbebyggelse med en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen.

Granskad av JOHAHS



Yttranden

Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig med sista svarsdatum 2022-10-19.

Fastighetsägare till Tollare 1:73 har yttrat att det i bilaga 1 framgår att förhandsbeskedet gäller 11 enheter. På ritningen i bilaga 3 framgår ett enfamiljshus i två plan. Man motsätter sig 11 brf om så är fallet men har inga synpunkter på ett enfamiljshus i två plan.

Fastighetsägare till Tollare 1:298 har yttrat att man rent spontant är positiva till nybyggnation. I just det här fallet får man dock enligt ritningar sex stora fönster med merparten på fem meters höjd mot sig. Det kommer innebära insyn över deras baksida samt rätt in i vardagsrummet. Diskussion bör föras mer djupgående i vad detta kan innebära för fastighetsägaren. Man har dock egna planer på ett attefallshus precis mot den fastighetsgränsen, så av den anledningen kan man nog komma överens.

Fastighetsägare till Tollare 1:297 har yttrat att ritningarna och byggnadens höjd är otydligt redovisad, samt att det i vissa dokument är motstridigt om ansökan gäller 11 enheter eller en enhet. Efter förtydligande kring byggnadens höjd och antal lägenheter har fastighetsägaren återkommit med att byggnaden blir något hög men att man i övrigt inte har något att erinra.

Fastighetsägare till Tollare 1:69 har yttrat att det är otydligt om ansökan gäller 11 enheter eller en enhet. Om ansökan gäller det som redovisas på ritningarna så har man inget att erinra.

Fastighetsägare till Tollare 1:27 har yttrat att man vill ha ett klargörande kring vad som avses byggas. Ingen planlösning är bifogad och handlingarna är otydliga gällande antal lägenheter. Man invänder också mot att byggnaden i ansökan har sex stora fönster mot norr och fyra stora fönster mot öster ger full insyn mot sin fastighet. Att uppföra en byggnad på detta sätt skulle påverka fastighetsägaren negativt på grund av all insyn samt känsla av att vara övervakad. Man föreslår i stället att placera byggnaden längre bort från tomtgräns mot söder samt minska antal fönster mot norr och öster. Man anser också att ny byggnad skulle kräva att en stor mängd träd (till exempel ekar) tas ned vilket skulle påverka den biologiska mångfalden. Träden skyddar även mot trafikstörningar och förbättrar luftkvaliteten. Känslan från fastighetsägarens egen tomt och sitt eget skulle därför påverkas mycket negativt om träd tas ned.

Fastighetsägare till Tollare 1:70 har yttrat att man saknar en illustration över området med kringliggande fastigheter så att man kan se att den tänkta byggnadens höjd inte avviker från befintlig helhet. Därför avstyrker man bygglovsansökan. Det är också otydligt redovisat i ansökningshandlingarna om ansökan gäller ett enbostadshus eller 11 radhus.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA och dagvattenhantering yttrat att om fastigheten ska styckas kommer nya förbindelsepunkter för VA och spillvatten byggas ut när bygglov och fastighetsreglering är klart. Befintlig fastighet är ansluten till kommunalt VA. Redovisning kring hur dagvatten ska hanteras inom fastigheten saknas, lokalt omhändertagande (LOD) gäller för dagvatten och dränering.

Nacka vatten och avfall AB har inget att erinra angående avfallshantering.



Miljöenheten har angående buller yttrat att nivåer vid fasad uppfyller riktvärden från Trafikbullerförordningen utan åtgärder. Möjlighet till uteplats finns norr om ny bostad. Man har därför inget att erinra.

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har yttrat att det på fastigheten finns flera uppvuxna träd med såväl biologiska som estetiska värden. Enheterna föreslår därför att eventuella anläggningsarbeten i närheten av träden utförs med stor försiktighet. Antal redovisade parkeringsplatser på vardera fastigheten uppfyller kommunens parkeringstal. Parkeringsplatser ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns. Enheterna undrar hur man når befintlig huvudbyggnad från parkeringsplatserna/infarten samt hur marknivåer kommer ändras mot den allmänna vägen. Detta bör redovisas i både plan och sektion.

Sökanden har inkommit med ett yttrande som ett svar på yttrande från grannar där man bland annat skriver följande. Man avser stycka befintlig tomt i två delar och bebygga ny fastighet med ett enbostadshus i två våningar, inget annat. Man planerar inte att fälla några träd när ny fastighet bebyggs. Fönsterutformning går att utforma i diskussion med berörda grannar när lov söks för åtgärden.

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.

Enligt 9 kap 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 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 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.

Ansökan gällde initialt ett förhandsbesked för att bebygga fastigheten med 11 radhus. Efter återkoppling från nämnden så reviderade sökande sin ansökan till att i stället gälla ett enbostadshus. Vid grannhörandet bifogades ansökningshandlingar där en mening om att ansökan gällde 11 radhus fanns kvar, varför viss förvirring bland grannar uppstod. Ritningar och tillhörande brev redovisade dock endast ett tillkommande enbostadshus.

Åtgärden innebär att aktuell fastighet styckas av och bebyggs med ett enbostadshus som upptar 102 m² byggnadsarea. Bebyggelse i närområdet består främst av småhus mellan 1–2 våningar med en byggnadsarea som varierar mellan 80–200 m². Fastighetsareorna varierar i området mellan 700 m² – 1 800 m².

Förslaget skulle innebära att 8 % av befintlig fastighet bebyggs. Av ny fastighet kommer 10 % av fastighetsarean bebyggas av huvudbyggnad (16 % om man också räknar in befintlig komplementbyggnad). I området varierar exploateringsgraden för huvudbyggnad mellan 8–16 % (mellan 8–20 % om man också räknar in komplementbyggnader). Förslaget bedöms därför vara i linje med omgivande bebyggelse gällande placering, exploateringsgrad och höjd på bebyggelse.

Berörd fastighet ligger inom ett område som gränsar till Värmdövägen, Värmdöleden och Ormingeleden som till stor del ligger utanför planlagt område. Inom området finns ett drygt 20-tal fastigheter som är lika stora eller större än den berörda fastigheten. Flera av dessa fastigheter är dock antingen relativt kuperade eller utsatta från buller från närliggande vägar, så det finns inte nödvändigtvis samma förutsättningar för tillkommande bebyggelse på dessa fastigheter.



Exploateringsgrad för närliggande kvarter. Observera att för Tollare 1:72 är både befintlig huvudbyggnad och förslag till nytt enbostadshus inräknat

Fastighet	Fastighetsareal	Huvudbyggnad kvm	Exploatering
TOLLARE 1:72	2052	182	9%
TOLLARE 1:73	1681	177	11%
TOLLARE 1:28	1037	88	8%
TOLLARE 1:26	1068	146	14%
TOLLARE 1:298	909	139	15%
TOLLARE 1:27	1312	140	11%
TOLLARE 1:297	875	188	21%
TOLLARE 1:71	1513	240	16%
TOLLARE 1:25	1513	191	13%
TOLLARE 1:69	1650	105	6%
TOLLARE 1:70	1503	125	8%
TOLLARE 1:304	715	126	18%



Enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen får placering och utformning av byggnadsverk inte innebära betydande olägenhet för till exempel grannar. Nytt enbostadshus kommer att påverka intilliggande grannar. För Tollare 1:297 och Tollare 1:298 innebär förslaget att ett nytt enbostadshus placeras 4,5 m från dessa fastighetsgränser. Tröskeln för vad som kan innebära en betydande olägenhet är i rättspraxis relativt hög. I ett tätbebyggt område får man räkna med att byggnadsåtgärder i viss utsträckning påverkar grannar. Placeringen 4,5 m från dessa fastighetsgränser bedöms inte innebära någon betydande olägenhet.

Placering av fönster prövas inte i förhandsbeskedet utan i ett eventuellt beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Nämnden kommer därför ta hänsyn till grannars yttranden kring insynsproblematik inför eventuellt beslut om lov för åtgärden. Det framgår inte i ansökningshandlingar om placeringen kommer innebära att träd behöver fällas, men lov för trädfällning krävs inte då fastigheten ligger utanför planlagt område.

Gällande Trafikenhetens frågor angående eventuella markåtgärder mot allmän plats samt hur man når parkeringsplats från befintlig huvudbyggnad så är även det något som kommer prövas i ett eventuellt beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Sammantaget bedömer därför Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ett positivt förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen kan medges.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Arkitektritningar
3. Bullerutredning
4. Yttranden
5. Remissyttranden internt
6. Svar grannyttrande



ÖVERSIKTSKARTA

