

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-11-14

rev 2022-11-30

B 2022-001267

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

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av tre enbostadshus inte kan påräknas.

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 nybyggnad av tre enbostadshus i samband med styckning av befintlig fastighet i tre delar. Befintlig fastighet upptar 2 240 m², om fastigheten delas i tre lika delar så blir fastighetsarea efter styckning ca 746 m². På befintlig fastighet finns ett enbostadshus som upptar ca 150 m² byggnadsarea som man planerar att riva.

De tre nya enbostadshusen uppförs i två våningar varav en suterrängvåning. Byggnadsarea blir 100 m² per byggnad och nockhöjd räknad från medelmarknivå kring byggnaderna blir ca 5,7 m för hus A och hus C, och ca 5,9 m för hus B. Avstånd till fastighetsgräns blir minst 4,5 m. Angöring till Hus B och hus C sker genom att en skaftväg anordnas i fastighetsgräns mot grannfastigheten Lännersta 1:1248.

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.

Granskad av annrom



Yttrande

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen med sista svarsdatum 2022-11-28. Inget yttrande har inkommit.

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.

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.

Söder om aktuell fastighet, på andra sidan Högalidsvägen, har flera avstyckningar under senare år skett. Fastigheterna är här i regel mindre kuperade än aktuell fastighet. Fastighetsarean varierar mellan ca 700 – 1000 m², med en byggnadsarea för huvudbyggnad som varierar mellan 80 – 150 m². Aktuell fastighet är en del av några större, kuperade fastigheter som gränsar till detaljplan 377. Dessa fastigheter är i dag större än fastigheter i det flackare partiet åt norr och har en fastighetsarea som varierar mellan 1 800 – 2 500 m². Undantaget är grannfastigheten Lännersta 1:142 och Lännersta 1:1248 där en avstyckning skedde 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

Fasighet	areal	ca areal huvudbyggnad	exploatering
LÄNNERSTA 1:143, tomt A	746	100	13%
LÄNNERSTA 1:143, tomt B	746	100	13%
LÄNNERSTA 1:143, tomt C	746	100	13%
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%

Om fastigheter med liknande förutsättningar som aktuell fastighet skulle inkomma med egna ansökningar om styckningar med liknande fastighetsareal och exploatering som aktuellt förslag skulle det innebära att ett drygt 15-tal fastigheter kan tillkomma med

tillhörande bostadshus i närområdet. Följderna av det skulle exempelvis bli en ökad trafikmängd på redan smala gator anpassad för fritidshusbebyggelse, stora hårdgjorda ytor för att anordna angöring till kuperade fastigheter och minskade träd – och grönytor som skulle få en stor påverkan på stad och- landskapsbild. En sådan utveckling bedöms innebära en så pass stor förändring av den fysiska miljön och områdets karaktär att det bör hanteras i detaljplaneprocess, enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

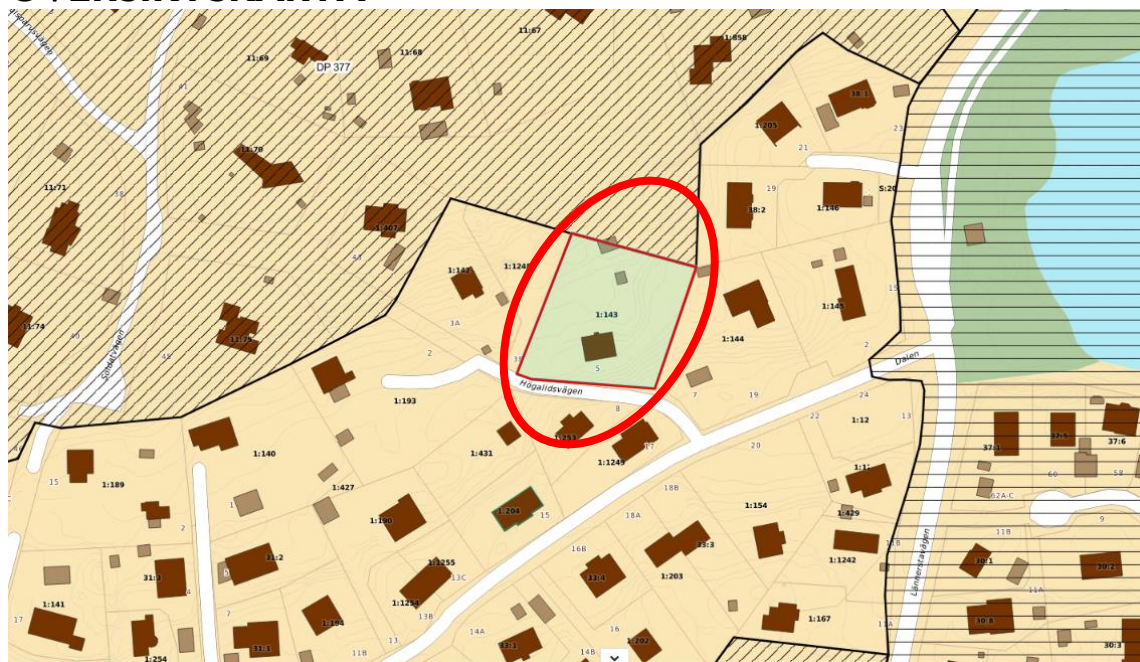
Hampus Hermansson
 Handläggare

Maria Melcher
 Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Fasadritningar, hus A
4. Fasadritningar, hus B och C
5. Projektbeskrivning

ÖVERSIKTSKARTA



Streckad yta redovisar detaljplanelagt område