

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-01-02

B 2022-001256

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**LÄNNERSTA 1:43 I
(HÖGALIDSVÄGEN 6)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus,
komplementbyggnad och mur samt rivning av fritidshus****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Tom Cidell, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0672-11, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet för enbostadshuset är 21 504 kronor,
- avgiften för bygglovet för komplementbyggnaden är 10 368 kronor,
- avgiften för bygglovet för muren är 2 880 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 600 kronor

Total avgift är 60 352 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt stödmur.

Föreslaget enbostadshus uppförs i två våningar med en byggnadsarea om 137 kvadratmeter och nockhöjd om 8,4 meter. Byggnaden placeras 4,5 meter från närmaste fastighetsgräns, bortsett från farstukvisten vid entrén som placeras 3,5 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med liggande träpanel i vit kulör, NCS S 0502-Y08R. Tak utförs med svarta betongpannor.

En altan uppförs vid byggnadens sydöstra och sydvästra fasader. Invid altanens västra del anläggs en pool.

Granskad av ANNROM



Föreslagen komplementbyggnad, i form av garage och förråd, uppförs i en våning och källare med en byggnadsarea om 46 kvadratmeter och nockhöjd om 5,4 meter. Byggnaden placeras 2,0 meter från närmaste fastighetsgräns. Fasader utförs med liggande träpanel i vit kulör, NCS S 0502-Y08R. Tak utförs med svarta betongpannor.

Utfart anordnas på fastighetens nordöstra del med servitut över Lännersta 1:253. För att möjliggöra utfarten och angöring till garage uppförs en stödmur med högsta höjd om 1,0 meter och längd om 5,3 meter.

Ärendet avser även anmälan för rivning av befintligt fritidshus.

Planförutsättningar

Fastigheterna omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Den omfattas heller inte av Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Enligt gällande översiktsplan är fastigheten belägen inom område med gles samlad bebyggelse. Kommunen har inte beslutat att detaljplanera området.

Yttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med yttrande avseende ansökan.

Ägare till Lännersta 1:190 anför följande. Hur långt ifrån vår tomt på Dalen 13 kommer huset att vara - är huset på ett lagligt avstånd? Hur långt ifrån vår tomtgräns är poolen de planerar att bygga? Vi vet inte hur nära man får bygga vår tomtgräns. På ritningen ser det ut som att den är väldigt nära. Vad är minsta avstånd som vi måste acceptera? Vi accepterar inte att den byggs närmare än vad vi måste acceptera enligt lagen. Har vi möjlighet att neka byggandet av poolen då den är väldigt nära vår tomt så gör vi det.

Sökanden anför att både byggnad och pool är belägna 4,5 meter från fastighetsgräns.

Ägarna till Lännersta 1:253 anför följande.

1. **Dubbelgarage/Komplementbyggnad cirka 46 kvadratmeter.** Nuvarande byggnad står cirka 3 meter från gräns, men hörnet av ett utedass hamnar något närmre. Verkar som att de utgått från detta hörnavstånd när de placerat garaget och resultatet blir att långsidan på en planerad större byggnad med trafik, kommer 2 meter från vår uteplats vilket blir alldeles för smalt. I och med att byggnaden vrids och blir större, framför allt högre, hamnar sydöstra spetsen mycket närmre vår uteplats och med tanke på att garaget byggs på en höjdskillnad om 6 meter jämfört med vår altan kommer högsta punkten på byggnaden vara cirka 12 meter vilket kommer påverka nuvarande ljus/solmöjligheter och känslan att huset växer på vår fastighet. Önskas cirka 3 meter i takhöjd på garaget (+cirka 2,4meter i källarvåning) så måste det flyttas längre bort från tomtgräns - det kommer ha en stor påverkan på vår fastighet. Storleksmässigt vill vi inte se en större byggnad än den befintliga/nuvarande.
2. **Stödmur 1,65 meter.** I planerad infart på servitut ser det ut om att markskillnaden förstärks från infart till garageentré. De önskar bygga en mur med högsta läge 165 centimeter mot vår gräsmatta. Varför inte jämna ut markförhållanden i infart så att mur



inte behövs i samma utsträckning? Att ha en 1,65 meter hög betongmur 2 meter från tomten är inget vi är förtjusta i. En lägre variant som alternativ önskas.

- 3. Solstudie.** Huvudbyggnaden blir 8 365 centimeter hög enligt ritning, och hamnar nära vår fastighet åt väster som ligger ca 8 höjdmeter lägre. Vi vill gärna se en solstudie på vår fastighet påverkas. Spontant känns placeringen för nära.

Sökanden anför att garaget enligt aktuell ritning är placerat 2 meter från tomtgräns, vilket är ytterligare ca 0,5 meter från tomtgräns jämfört med tidigare godkänt förhandsbesked.

Sökanden har inlämnat nya ritningar där det på situationsplanen anges att stödmuren får en högsta höjd om 1,0 meter. På situationsplanen som skickats ut för grannhörande anges att muren ska få ha en höjd om 1,65 meter. Revideringen bedöms inte föranleda något nytt grannhörande.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott gav den 9 september 2016, i beslut § 87/2016 i ärende B 2015-000082, ett förhandsbesked på aktuell fastighet för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar om 140 kvadratmeter byggnadsarea med garage. Då ingen ansökan om bygglov lämnades in till nämnden inom två år från att beslutet vann laga kraft upphörde förhandsbeskedet att gälla.

Skäl till beslut

Föreslagna åtgärder stämmer i stort överens med tidigare meddelat förhandsbesked. Nämnden bedömer att förutsättningarna inte har förändrats varför åtgärden bedöms uppfylla de krav som ställs enligt 2 kapitlet 2, 4 och 5 §§ plan- och bygglagen vad gäller bland annat markens lämplighet att bebygga.

Nämnden bedömer att placeringen av enbostadshuset och komplementbyggnaden lämplig med hänsyn till de förutsättningar som rådet på tomten vad gäller bland annat topografi och utfartens läge.

Enbostadshusets huvudsakliga byggnadskropp placeras som närmast 4,5 meter från fastighetsgräns mot nordväst, tillika mot Lännersta 1:190. Endast farstukvisten, som utgörs av en lägre, öppen konstruktion placeras närmare.

Vidare placeras enbostadshuset cirka 11 meter från fastighetsgräns mot nordost, tillika mot Lännersta 1:253. Byggnaden placeras cirka 15 meter från grannfastighetens uteplats. Föreslagen komplementbyggnad placeras 2 meter från fastighetsgräns mot Lännersta 1:253 och cirka 8 meter från dess uteplats.

Aktuell fastighet är belägen i ett tätbebyggt villaområde med varierande topografi. Det är i området oundvikligt att byggnader placeras på olika marknivåer i förhållande till varandra och att inplacering av dessa behöver anpassas till de topografiska förhållanden som råder på den enskilda fastigheten. Det är heller inte främmande i området att komplementbyggnader placeras nära fastighetsgräns. I ett tätbebyggt område behöver viss olägenhet tålas utan att den ska betraktas som betydande.



Mot bakgrund av tomtens ordnande på Lännersta 1:190, vars huvudbyggnad är belägen på den bortre delen av fastigheten i förhållande till aktuell fastighet, bedömer nämnden att enbostadshusets placering inte medför något försvårande att bebygga grannfastigheten eller att förslaget innebär någon betydande olägenhet på annat sätt.

Vidare bedömer nämnden att placeringen och utformningen av enbostadshuset och komplementbyggnaden samt stödmur i förhållande till huvudbyggnaden med tillhörande uteplats på Lännersta 1:253 inte medför en sådan betydande olägenhet som anges i 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Föreslagen altan bedöms uppföras med en sådan begränsad höjd och volym att den inte ska betraktas som en lovpliktig del av byggnaden. Den kräver således inte bygglov. Poolen placeras i marknivå och bedöms således heller inte kräva bygglov. Nämnden bedömer att altanen och poolen inte innebär någon betydande olägenhet för närliggande fastigheter.

Nämnden bedömer i övrigt att ansökan 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, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och tomtens ordnande.

Mot bakgrund av det ovan sagda bedömer nämnden att bygglov kan ges.

Bygglovenheten

Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar

ÖVERSIKTSKARTA

