

2015-01-08

TJÄNSTESKRIVELSE

B 2013-001646

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Mensättra 1:164 (Värmdövägen 771)**

### **Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Förslag till beslut**

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan påräknas, i samband med avstyckning, med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Avgiften för förhandsbeskedet är 3 900 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

#### **Ärendet**

Fastigheten Mensättra 1:164 är idag 3089 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus. Ansökan gäller förhandsbesked om att efter styckning av fastigheten i två lotter om cirka 1100 kvm respektive cirka 1989 kvm få uppföra ett nytt enbostadshus på den obebyggda delen. Enbostadshuset föreslås ha en byggnadsarea om cirka 70 kvm i 2 våningar och placeras minst 6 m från grannfastigheterna.

I samband med ansökan om förhandsbesked avser sökanden att ansöka om en avstyckning på ca 1100 kvm av befintlig tomt. Den nytillkomna tomten nås enligt förslaget via servitut över befintlig tomt.

Andra fastigheter i området är av varierande storlek men överstiger 1000 kvm.

Husets slutgiltiga placering, höjd och utseende kommer att behandlas i en senare bygglovprövning. Berörda grannar kommer även då att beredas tillfälle att yttra sig över ansökan.

#### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av inte av någon detaljplan. Enligt Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. För ny bebyggelse kan en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga

flerbostadshus) tillämpas. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

### **Övriga förutsättningar**

Möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp finns.

### **Yttranden**

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Inga synpunkter har inkommit till bygglovenheten.

Kommunens VA-enhet har inget att invända mot förslaget.

Trafikenheten har yttrat sig negativt mot tidigare föreslagen utfart. Denna har sedan justerats och ska samlokaliseras med befintlig utfart.

Kommunens lokalenhet har yttrat sig över förslaget och framför bl.a. att den berörda marken är av begränsad betydelse för skolans räkning då den på grund av befintlig utfart inte går att disponera som man vill. Från lokalenheten ser man dock gärna att antalet eventuella sakägare begränsas med hänsyn till framtida detaljplanarbeten för Sågtorpsskolan.

### **Skäl till beslut**

Bygglovenheten bedömer att förslaget uppfyller kraven på allmän funktionalitet vad gäller tomtstorlek för de båda lotterna. Vidare bedöms att teknisk försörjning vad gäller vatten och avlopp samt parkering, angöring, utevistelse och krav på dagsljus och bullerskydd kan lösas med föreslagen placering och utformning. Enligt bullerutredning som sökanden låtit utföra kan en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA uppnås vid fasad mot Värmdövägen. Åtgärden strider inte mot översiktsplanen.

Med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen föreslår bygglovenheten att nämnden som svar på ansökan om förhandsbesked meddelar att bygglov för nybyggnad av enbostadshus kan påräknas i samband med avstyckning med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

### **Bilagor**

1. Översiktskarta
2. Skrivelse
3. Situationsplan
4. Bullerutredning
5. Yttrande

### **Bygglovenheten**

Love Edenberg  
handläggare