



## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-04-19

B 2017-001389

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## LÄNNERSTA 1:977 (PRÄSTKRAGENS VÄG 2)

### Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av affärs- och industrilokal

#### Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att en affärs- och industribyggnad i två våningar med en byggnadsarea på 650 m<sup>2</sup> kan tillåtas på platsen. Tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen bifogas beslutet.

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 5600 kronor,

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

#### Ärendet

Fastigheten har en areal på 1777 m<sup>2</sup> och är idag bebyggd med en envåningsbyggnad på 500 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Byggnaden används för affärs/industriändamål.

Ansökan om förhandsbesked för få uppföra en kombinerad affärs- och industrilokal som avses inrymma försäljning av cyklar samt en cykelverkstad inkom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 september 2017. Förslaget avser en nybyggnad i två våningar med en byggnadsarea på 650 m<sup>2</sup>. Bruttoarean är 1470 m<sup>2</sup>.

#### Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelse men inom sammanhållen bebyggelse.

I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som ett område med gles blandad bebyggelse. Kommunen har inte beslutat att detaljplanera fastigheten.

Granskad av KERSTA

## Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

## Yttranden

Förslaget är remitterat till enheten för strategisk stadsutveckling samt till trafikenheten.

Enheten för strategisk stadsutveckling lämnade följande svar:

*När det gäller översiktsplanens avgränsning (kanske lite slarvigt gjord), så ligger ju fastigheten snarast inom "Gles blandad bebyggelse". Jag tycker dock inte detta ska vara ett hinder mot positivt förhandsbesked. Se markeringar i den generella texten till riktlinjer: Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad, med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Denna karaktär bör i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på många håll. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Fastigheten ligger ju dessutom nära Ormingeleden och är ur min synvinkel mer lämpad för verksamhet än bostäder.*

Trafikenheten lämnade följande svar:

*Med ett p-tal på 15 platser/1000 m<sup>2</sup> och 1800 m<sup>2</sup> nybyggnad behövs det minst 27 platser.*

## Skäl till beslut

### Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen om den som avser att vidta en bygglovspflichtig åtgärd begär det.

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av bygglov och förhandsbesked hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt 2 kap 4 § plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är mest lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, bl.a. hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Även med hänsyn till möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap 9 § ska lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen ska ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas innehålla en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft. En upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

### **Nämndens bedömning**

Förutsättningarna för ett bygglov i ett område utanför detaljplan framgår av 9 kap 31 § plan- och bygglagen. Vid prövningen av ett förhandsbesked ska nämnden endast ta ställning till lämpligheten av att uppföra byggnaden på den aktuella platsen. Bedömningen ska utgå från relevanta bestämmelser i 2 kap plan- och bygglagen, övriga förutsättningar enligt 9 kap 31 § behandlas vid den senare prövningen av bygglovet.

Åtgärden överensstämmer med översiktsplanen. Nämnden bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning.

Nämnden kan konstatera att det längs med Lännerstavägen och Prästkragens väg finns ett antal fastigheter för affärs- och industriändamål. Deras areal är motsvarande aktuell fastighet eller större, och deras byggnadsarea är likvärdig eller större. Volymmässigt återfinns tvåvåningsbyggnader inom området.

Öster om Prästkragens väg återfinns ett större område innehållande friliggande hus för bostadsändamål.

Den föreslagna fastigheten bedöms uppfylla kraven på allmän funktionalitet, dvs. teknisk försörjning (vatten och avlopp), angöring och parkering. Föreslagen volym i två våningar med en totalhöjd på 8,4 meter bedöms vara förenlig med omgivande affärs- och industribyggnader. Närmast Lännerstavägen avses parkering för verksamheten förläggas.

Den föreslagna placeringen av byggnaden bedöms vara lämplig i stadsbilden och motverkar inte en god helhetsverkan för området.

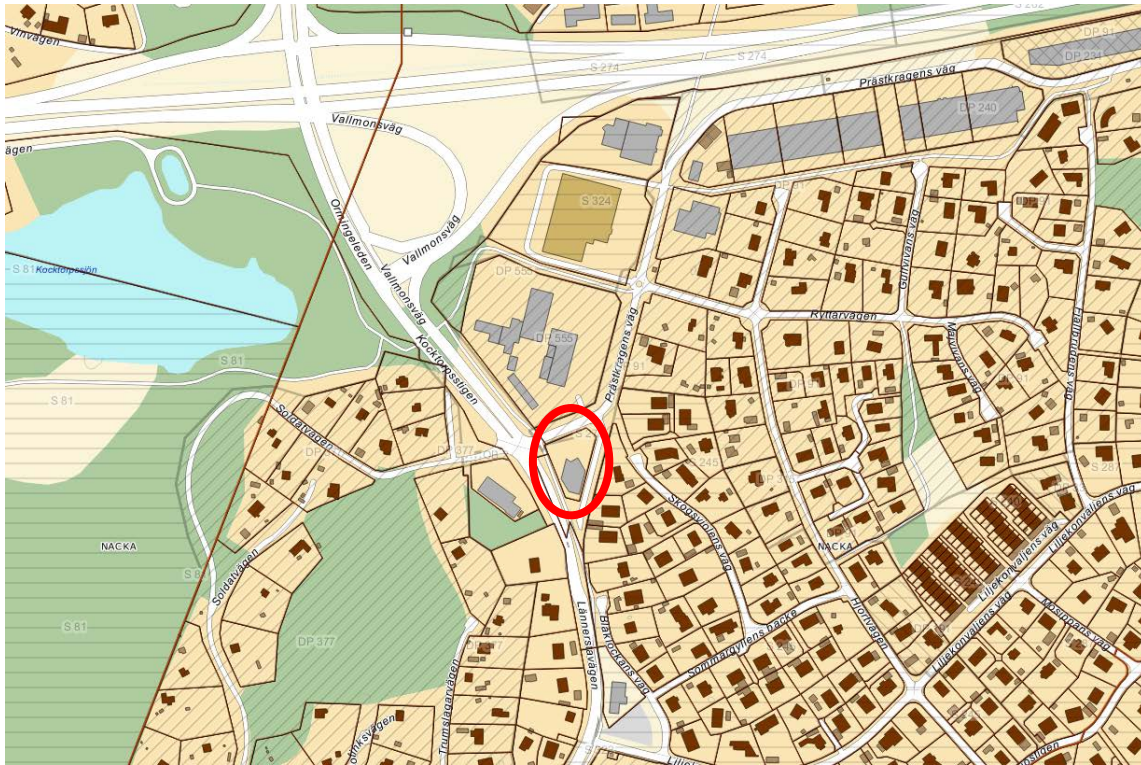
Med hänvisning till det som anförts ovan bedömer nämnden att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap plan- och bygglagen. Nämnden bedömer därför att förhandsbesked kan ges för nybyggnad av en affärs- och industribyggnad i två våningar med en byggnadsarea på 650 m<sup>2</sup>. Byggnadens gestaltning kommer att prövas vid en eventuell bygglovansökan.

### **Bygglovenheten**

Klas Modin  
handläggare

## Bilagor

1. Upplysningar nämndbeslut
2. Ansökan inkom 2017-09-22
3. Ritningar inkomna 2018-04-19



*Markeringen visar aktuell fastighet*