



TJÄNSTESKRIVELSE  
2019-11-04

B 2019-000823

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## ERSTAVIK 7:3 (SMEDJEVÄGEN 7)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad

### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0672-11, behörighet N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):  
avgiften för bygglovet är 21 160 kronor,  
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 24 000 kronor, totalt 45 160 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3.

### Vad händer nu?

Du har fått lov men får inte påbörja åtgärden förrän du har fått ett startbesked. Innan du får startbesked ska du ha tekniskt samråd med bygglovenheten där vi går igenom projektet och alla tekniska handlingar. Med detta beslut får du en kallelse till tekniskt samråd.

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ett enbostadshus i två våningar. Enbostadshusets byggnadsarea är 229 m<sup>2</sup> och dess bruttoarea är 345,8 m<sup>2</sup>. Byggnadens totalhöjd är 8,6 meter. Fasader utförs med träpanel i vit kulör, tak beläggs med tegelpannor i svart kulör.

Granskad av ANNROM



Ansökan innebär att fastigheten bebyggs med en byggnadsarea som motsvarar 15,3 % av fastighetens area.

Ansökan omfattar också rivning av befintlig byggnad på fastigheten och markåtgärder i samband med nybyggnation.

En carport med förrådsdel uppförs med en byggnadsarea på 40 m<sup>2</sup> med en totalhöjd om 3,5 meter. Fasad och tak utförs med lika material och färg som bostadshuset.

Ansökan omfattade från början en bastubyggnad vid vattnet. Ansökan har i senare inkomna handlingar reviderats och bastun har tagits bort från ansökan. Carport och bostadshusets totalhöjd har även reviderats till en lägre höjd. På markplaneringsritningen finns en pool inritad. Poolen är nergrävd och bedöms därmed inte kräva bygglov.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt Nacka kommuns översiktsplan innehåller området *Gles blandad bebyggelse* och den karaktären ska i huvudsak behållas.

Fastigheten omfattas av strandskydd. Ansökan om strandskyddsdispens behandlas i ärende M 2019-988

### Yttranden

Ansökan har grannhört enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Erstavik 17:2 har skickat in synpunkter att de anser att huset blir för stort och högt. Det blir dubbelt så brett, jämfört med det gamla. De vill ta del av en plushöjd på det nya husets högsta punkt och det gamla. Det är inritat en slänt där Erstavik 17:2 vatten avstängning är. Befintlig dagvattenledning är felritad på Markplanritning och Nybyggnadskartan, den går längs befintlig mur till gränspunkt 30148 där den förgrenar sig. En gren går vid NÖ hörnet vid deras hus (Erstavik 7:2) och vidare till diket vid Hästhagsvägen. Ledningen är i mycket dåligt skick särskilt sista biten på fastigheten Erstavik 7:3 och vattnet har de sista åren trängt fram på olika ställen vid regn.

Fastighetsägare till Erstavik 7:5 har framfört synpunkter om bastun. Ansökan har reviderats och bastubyggnad plockats bort från ansökan.

### Skäl till beslut

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. 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.
- [2014:900]



Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus och den befintliga byggnaden rivs och ersätts med ett nytt enbostadshus. Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs för åtgärden.

Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Kraven i 2 kap plan- och bygglagen, som omfattar lov, handlar bl a om markens lämplighet för användningen, lokalisering av bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjlighet att undvika bullerstörning, möjlighet att ordna med teknisk service som t ex trafik och VA, lämplig utformning och placering av bebyggelse.

Kraven i 8 kap plan- och bygglagen behandlar bl a byggnaders lämplighet och utformning, att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Nämnden bedömer att ansökan uppfyller kraven enligt 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som ska tillämpas i ansökningar om bygglov utanför planlagt område ska vissa ljudnivåer uppnås vid fasad och vid uteplatser. Förordningen reglerar också hur bostäder ska utformas med s k tyst sida när buller vid fasad överstiger viss nivå. Nämnden bedömer, utifrån den bullerkartläggning som omfattar spår- och vägtrafik och som Nacka kommun gjort för området och fastigheten, att ansökan uppfyller kraven i förordningen.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 31 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

De synpunkter som skickats in av grannar gällande husets volym har reviderats i detta förslag och bedöms därmed inte innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Fastigheterna i samma kvarter är bebyggda med en- och tvåbostadshus i en till två våningar och har en byggnadsarea som upptar 7-17 % av fastighetsarean. Enbostadshuset i ansökan bedöms vara anpassat till området gällande volym och hur stor del av fastigheten som bebyggs.

## **Bygglovenheten**

Johanna Åhs  
handläggare

### Bilagor

1. Nybyggnadskarta
2. Markplaneringsritning
3. Fasad, plan, sektion

4. Fasad, plan, sektion carport
5. Grannyttrande

