



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-05-04

Rev 2021-05-11

B 2021-000459

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO I:1085 (DRABANTVÄGEN 95)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad, komplementbyggnad samt murar

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 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 SC0423-12, och behörighet N enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgift för bygglov för enbostadshus är 12 285 kronor,
 - avgift för bygglov för komplementbyggnad är 7 560 kronor,
 - avgift för bygglovet för murar är 2 835 kronor,
 - avgift för startbeskedet för installation av eldstad är 1 890 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 20 160 kronor,
 - planavgiften är 17 640 kronor,
- Totalt 62 370 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S4 och S9.

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 nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad, nybyggnad av komplementbyggnad samt murar. Huvudbyggnaden uppförs i två våningar och dess byggnadsarea är 117 m² och bruttoarea är 200 m². Byggnadens byggnadshöjd är 5,7 meter mätt från markens medelmarknivå invid fasad. Avstånd mellan huvudbyggnad och tomtgräns är 6 meter. Fasader utförs med träpanel i tjärvitriol NCS 6502-Y samt Swisspearl fasadskivor i färgen Largo Carat, Black opal 7025. Taket beläggs med svart takpapp.

Ansökan omfattar även nybyggnad av ett garage om 39,7 m². Byggnaden placeras 7,4 meter från fastighetsgräns. Fasader utförs med träpanel i tjärvitriol NCS S6502-Y

Ansökan avser även markåtgärder och gjutna stödmurar i cementfärg/grå som behövs i samband med nybyggnation. På den östra delen av fastigheten ordnas tomten med uteplats och murar för pool. Tio lovpliktiga träd fällt för att möjliggöra byggnation på platsen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B 82, DP 233, DP 299 och DP 366 som anger att högsta tillåtna bruttoarean för huvudbyggnad är 200 m² ovan mark, dock får byggnadsarean på mark ej uppta mer än 120 m². Huvudbyggnad får ha en byggnadshöjd på högst 5,7 meter och tak på huvudbyggnad får ej ges en lutning mot horisontalplanet överstigande 34 grader. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar och ska placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Komplementbyggnad får uppföras med högst 40 m² byggnadsarea och en byggnadshöjd om högst 2,7 meter. Avstånd mellan byggnader ska vara 4,5 meter. Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns men kan placeras i gräns mot granntomt om byggnadsnämnden bedömer att ingen olägenhet finns. När uthus sammanbyggs i tomtgräns ska byggnaderna ges med liknande utformning.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark.

Ny detaljplan antagen för området som ej vunnit laga kraft

Kommunfullmäktige beslutade den 15 mars 2021 att anta en ny detaljplan för området "Mjölkudden-Gustavsviks gård". Antagandebeslutet har överklagats till mark- och miljödomstolen. Det betyder att den antagna detaljplanen inte vunnit laga kraft. Detaljplanen anger att på fastighet större än 1200 m² får huvudbyggnad uppföras med högsta nockhöjd om 8,5 meter. Största byggnadsarea är 11 % av fastighetens areal, dock högst 165 m². Huvudbyggnad med största nockhöjd om 6,0 meter får uppta en byggnadsarea om högst 12,5 % av fastighetens areal, dock högst 180 m². Sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader får vara 60 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, karaktär med friliggande bebyggelse samt värdefulla natur- och kulturvärden bevaras i de delar som klassats som kulturhistoriskt värdefullt.

Fördröjd genomförandetid

För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kommer fördröjd genomförandetid att tillämpas på kvartersmark i den antagna detaljplanen. Det innebär att startbesked för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och vägar vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

Yttrande

Ärendet har remitterats till exploateringsenheten samt enheten för bygg och anläggning, Nacka kommun. Yttrandena har inhämtats för att se vilka eventuella konsekvenser ett beviljat bygglov skulle få med anledning av den antagna, men ej lagakraftvunna, nya detaljplanen.

Exploateringsenheten har lämnat följande synpunkter:

Vi har ju inte någon lagakraftvunnen plan ännu, ej heller någon färdig utbyggnadsplanering för sydöstra Boo. Vår preliminära bedömning är att planen har minst ett år från antagande till laga kraft. Det vi vet är att de områden som inte har VA utbyggt kommer att prioriteras i utbyggnadsplaneringen, detta är kopplat till att kommunen har förlägganden om utbyggnad av VA i detaljplanerna Dalvägen och Mjölkkudden.

Det främsta skälet till att vi har en förskjuten genomförandetid är att kommunen ska hinna med att bygga ut VA och vägar för att försörja den planlagda användningen, innan alla fastighetsägare börjar bygga enligt nya byggrätterna.

Exploateringsenheten ser inget hinder i att ansökan beviljas eftersom berörd fastighet redan har en anslutningspunkt till kommunalt VA.

Bygg och anläggning har lämnat följande synpunkter:

Aktuellt område är ett av de första vilka skall genomföras och Drabantvägen är en av huvudlederna för kommande bygglogistik lösning. I detta fall handlar det om en villa så det bör fungera, därav så ser vi inget hinder att bevilja lov.

Vi skulle dock kunna få problem om exploatören på andra sidan gatan även vill börja bygga nu eller i närtid och att det kan uppstå problem med likabehandling.

Skäl till beslut

För fastigheten gäller detaljplan B 82, DP 233, DP 299 och DP 366. Förslaget följer gällande detaljplaner samt bestämmelserna i kommande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tagit ställning till den eventuella påverkan ett beviljande av bygglov skulle innebära då det finns en antagen detaljplan med fördröjd genomförandetid.

I bedömningen har man vägt in att kommunalt vatten och spillvatten redan finns att ansluta till fastigheten, detaljplanen precis antagits och har minst ett år från antagande till laga kraft samt inhämtat yttrande från berörda enheter som tar hand genomförandet av den antagna detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömning är att den fördröjda genomförandetiden i den antagna detaljplanen inte utgör något hinder att bevilja ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer i övrigt att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ritningar
2. Yttrande från exploateringsenheten
3. Yttrande från bygg och anläggning
4. Situationsplan träd

ÖVERSIKTSKARTA

