

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-08-25

rev 2023-09-11

B 2023-000672

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**BJÖRKNÄS I:626
(HINDVÄGEN 10)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt
installation av eldstad****Förslag till beslut**

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Maged Elzant, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer C003240 och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet är 16 348 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 21 440 kronor

Totalt 37 788 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B1 och B3.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av ett enbostadshus. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten rivs och ersätts av en byggnad som uppförs i en våning och upptar 160 kvadratmeter byggnadsarea/bruttoarea. Nockhöjd blir 4,2 meter och den placeras som närmast 4,5 meter från fastighetsgräns. Fasader kläs i träpanel behandlad med järnvitriol och tak kläs i svart papp.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan beskrivs området som gles blandad bebyggelse (Lilla

Granskad av JOHÅHS



Björknäs/Björknäsplatån). Området är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Enligt gällande detaljplaner kan ytterligare cirka 45 småhus byggas på befintliga fritidshustomter. Annan bebyggelse är inte aktuell.

Delar av fastigheten omfattas av den pågående områdesplanen för Björknäs och Eknäs.

Yttranden

Ärendet har remitterats till miljöenheten eftersom del av fastigheten ligger inom område märkt med risk för översvämningar. Miljöenheten har yttrat att fastigheten har två lågpunkter vilket innebär att det finns en viss risk för översvämningar. Fastighetsägaren behöver visa att de bygger så att de klarar eventuella översvämningar.

Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig. Sista svarsdag var den 31 augusti 2023. Inga synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 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 kapitlet 2 eller 3 §§, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet 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.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kapitlet 2 eller 3 §§ inte krävs för åtgärden då ansökan endast ersätter ett befintligt enbostadshus på fastigheten. Den pågående områdesplanen bedöms inte heller påverkas då aktuell ansökan endast gäller en ersättning av en befintlig byggnad på fastigheten.

Angående översvämningsrisken så placeras inte huset på platsen på fastigheten där störst risk för översvämning finns, och huset har inte heller någon källare. Nämnden bedömer att det går att säkerställa inför beslut om startbesked att bygget utförs så att risk för översvämning begränsas.

Området gränsar i väster till detaljplan 301, där byggrätten är begränsad till 160 kvadratmeter för byggnad i en våning och med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 meter för byggnad i en våning. I omgivande område som liksom aktuell fastighet ligger utanför planlagt område så varierar exploateringsgraden mellan cirka 6-18%. Aktuell fastighet skulle få en exploateringsgrad om cirka 14% om det skulle bebyggas med ett enbostadshus som upptar 160 kvadratmeter byggnadsarea.

Fastighet	Areal fastighet	Area huvudbyggnad	Våningar	Exploateringsgrad
BJÖRKNÄS 1:626	1168	160	1	14%
BJÖRKNÄS 1:630	1720	45	1	3%
BJÖRKNÄS 1:631	1650	124	1+vind	8%
BJÖRKNÄS 1:632	1660	108	2	7%



BJÖRKNÄS 1:633	1620	42	1	3%
BJÖRKNÄS 1:634	1540	120	2	8%
BJÖRKNÄS 1:635	975	183	1	18%
BJÖRKNÄS 1:636	2300	160	2	7%
BJÖRKNÄS 1:637	1470	150	2	10%
BJÖRKNÄS 1:721	1515	140	1	9%
BJÖRKNÄS 1:722	1620	100	2	6%
BJÖRKNÄS 1:971	1012	124	2	12%
BJÖRKNÄS 1:972	715	97	2	14%

Nämnden bedömer att förslaget exploateringsgrad är anpassad till omgivande bebyggelse och att åtgärden följer översiktsplanen. Nämnden bedömer vidare att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet och 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov ska därför beviljas.

Villkor

Som villkor för beslutet gäller att befintlig huvudbyggnad på fastigheten ska vara riven senast ett år från dess att ny huvudbyggnad eller del av byggnaden tas i bruk. Ett bygglov är giltigt i fem år. Om tiden för bygglovet giltighetstid är mindre än ett år då den nya huvudbyggnaden tas i bruk gäller tiden för rivning som längst till det att lovet går ut. Villkoret beslutas med stöd av 9 kapitlet 40 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad den 25 augusti 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

