

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-09-28

rev. 2023-10-10

B 2023-000869

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**TOLLARE 1:10****Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus, murar 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 Ted Alkert, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0899-16, och behörighetsnivå N

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

- avgiften för bygglovet är 35 510 kronor,
  - avgiften för bygglovet för murarna är 9 045 kronor,
  - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor
- Totalt är avgiften 71 355 kronor

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

**Ärendet**

Ärendet gäller nybyggnad av fritidshus med installation av eldstad samt tre murar.

Huvudbyggnaden uppförs i tre våningar med 180 kvm byggnadsarea och 448 kvm bruttoarea. Huvudbyggnaden har en högsta nockhöjd på + 21,9. Byggnaden har fasader av murad/staplade burgsvik kalksten, sockelvåningen utförs i grå granit med varm ljusgrå bruk, plåtar och räcken i brun kulör S 6020-Y30R, fönster, dörrar och ribbor etc i obehandlad thermoask som grånar, tak med grus.

Ärendet gäller nybyggnad av tre stödmurar för att ordna infart och tomt. En stödmur på fastighetens nordvästra del längs infarten, runt altanen i väster och byggnaden i söder

Granskad av KERSTA



Muren är cirka 140 meter lång och mellan 0-1,6 meter hög. En stödmur i väster mot vattnet. Muren är cirka 10 meter lång och 0-1,1 meter hög. En stödmur längs trapporna som förbinder altan/pool med nedre delen av tomten mot vattnet. Muren är ca 10 meter lång och 0-0,7 meter hög. Alla murar är uppförda i natursten, grå granit.

Ärendet gäller även installation av eldstad i huvudbyggnaden.

### **Planföresättningar**

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som en medeltät stadsbebyggelse. Området utgörs av en före detta industrimiljö och omgivande naturmark. Ny bebyggelse utöver det som är planerat i framtagna detaljplaner i området är inte aktuellt. Området berörs av riksintresse för kommunikation i form av farled i Skurusundet och Lännerstasundet. Längs vissa delar av Skurusundet och Lännerstasundet är strandskyddet utökat till 300 meter.

Fastigheten omfattas av den pågående områdesplanen för Björknäs och Eknäs.

### **Strandskydd**

Fastigheten omfattas av strandskydd. Strandskyddet är utökat till 300 meter för fastigheten. Strandskyddsdispens för åtgärderna har beviljats den 27 september 2023 i ärende M-2023-1082 och beslutsnummer § 2023-713. Beslutet finns med i sin helhet i bilaga.

### **Naturresevat**

Fastigheten gränsar i sydöst mot naturresevatet på fastigheten Tollare 5:1. Idag finns ett stängsel som avgränsning.

### **Kulturmiljövärden**

Fastigheten är avstyckad och tidigare huvudbyggnad på fastigheten var Villa Frankenburg/Andromeda. Byggnaden uppfördes som sommarnöje 1878 och är avstyckad från Tollare gård. Fastigheten är väl synligt från Skurusundet.

### **Yttranden**

Berörda grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan till och med den 14 september 2023. Fastighetsägarna till Tollare 1:382 har skickat in ett yttrande med ett antal frågor. Frågorna gäller främst vägen och mer bestämt hur dagvatten, säkerhet och byggnation planeras för och är tänkta att hanteras. I övrigt har inga negativa synpunkter skickats in.

Ansökan har remitterats Nacka Vatten och Avfall gällande VA samt kommunens enhet för fastighetsförvaltning i egenskap av kommunen som granne.

Nacka Vatten och Avfall har angående VA yttrat att anslutning till kommunalt VA sker via avtal (fastigheten är utanför verksamhetsområde). Gemensamhetsanläggning ska upprättas och följande fastigheter ingår i avtal utanför verksamhetsområde: Tollare 1:299, Tollare 1:4, Tollare 1:382, Tollare 1:10, Tollare 1: 381, Tollare 1:521.

Enheten för fastighetsförvaltning har inga synpunkter.



## Tidigare beslut

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten beviljades i ärende B 2019-001738 med beslutsnummer MSU § 126/2020 den 9 december 2020.

Nu aktuellt ärende skiljer sig något från förhandsbeskedet exempelvis genom att en del av byggnaden utförs i tre våningar.

## 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 gäller nybyggnad av ett fritidshus på en nyligen avstyckad och obebyggd tomt. Den pågående områdesplanen bedöms inte heller påverkas av samma skäl.

Bebyggelsen i närområdet består av en- och tvåbostadshus. Fastigheterna varierar i storlek och är bebyggda med huvudbyggnader som upptar 4–8 % av fastighetsarean i byggnadsarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea på aktuell fastighet skulle uppta cirka 9,5% av fastighetsarean med ett enbostadshus som upptar 180 kvadratmeter byggnadsarea.

Fastighet	Areal fastighet	Area huvudbyggnad	Exploateringsgrad
Tollare 1:381	2172	114	5%
Tollare 1:521	1596	133	8%
Tollare 1:382	2559	185	7%
Tollare 1:4	3736	257	7%
Tollare 1:299	3975	163	4%
Tollare 1:300	7170	172	2%
Tollare 1:19	3512	239	7%
Tollare 1:322	1994	122	6%

Nämnden bedömer att förslaget i huvudsak följer det tidigare beviljade förhandsbeskedet när det gäller exploateringsgraden som i förhandsbeskedet var 10%. Aktuellt förslag har tre våningar till skillnad från förhandsbeskedet där byggnaden hade två våningar och en takterrass. Huvuddelen av nu aktuell byggnad har dock två våningar och det är endast en mindre del av byggnaden som uppförs i tre våningar. Grannfastigheten Tollare 1:382 beviljades bygglov av utskottet för en huvudbyggnad i tre våningar den 16 februari 2022.

Förslaget bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelse. Projektet är ambitiöst utformat och väl anpassat till tomtens förutsättningar. Huvudbyggnaden placeras på en lägre nivå än bakomliggande villor varför deras sjöutsikt inte påverkas på ett sätt som bedöms vara en betydande olägenhet.



Förslaget bedöms följa kraven på utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån mindre än 55 dBA där byggnaden placeras. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

De frågor som fastighetsägarna till granntomten ställer gällande vägen, dagvatten och säkerhet är frågor som hanteras i samband med det tekniska samrådet.

Nämnden konstaterar att VA kan lösas genom avtal med Nacka Vatten och Avfall AB. Lösningen kan följas upp vid det tekniska samrådet.

Nämnden bedömer vidare att åtgärden följer översiktsplanen och 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.

### Bygglovenheten

Jenny Struck  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad den 28 september 2023
2. Ansökan inkom den 22 maj 2023
3. Ritningar inkom den 6 och 18 september 2023
4. Yttranden från september 2023
5. Beslut om strandskyddsdispens från 27 september 2023

## ÖVERSIKTSKARTA

