



§ 96

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus Källsvik 1:6

Diarienummer: BMN/2023:59

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar följande:

Bygg- och miljönämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Källsvik 1:6 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på en obebyggd fastighet. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men delvis inom strandskyddat område.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2023-09-21

Situationsplan 2023-08-10

Bilaga 1 - Situationsplan med strandskyddslinje


Bilaga 2 - Remissvar från Miljöavdelningen

Bilaga 3 - Grannyttrande med synpunkter


Beslutet skickas till

Sökande

Akten



Justeraandes signatur



Utdragsbestyrkande



TJÄNSTESKRIVELSE

2023-09-21

Bygg- och miljönämnden
Nykvarns kommun

Sofia Landegren

**Fel! Bokmärket är inte
definierat.** Bygglovshandläggare
Telefon 08-555 010 00
sofia.landegren@nykvarn.se

Tjänsteskrivelse - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Diarienummer: BYGG.2023.153

Fastighet: KÄLLSVIK 1:6

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Källsvik 1:6 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Som villkor för beslutet gäller följande:

Ny bebyggelse ska placeras inom den del av fastigheten som ligger utanför strandskyddat område, enligt bilaga 1.

Avgift

Avgiften för beslutet uppgår till **11 501 kronor** enligt taxan som bestämts av kommunfullmäktige. Handläggningstiden startade 2023-08-10 när alla handlingar som behövdes kommit in. Beslut fattades 2023-10-05, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura skickas separat.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på en obebyggd fastighet. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men delvis inom strandskyddat område.

Beskrivning av ärendet

Sökanden inkom 2023-08-10 med en ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Källsvik 1:6. Fastigheten har en landareal som uppgår till 1847 kvm och är idag obebyggd. Drygt hälften av fastigheten ligger inom strandskyddat område. 300 meter strandskydd råder på platsen omkring sjön Yngern. För att inte inkräkta på det strandskyddade området är förhandsbeskedet förenat med ett villkor som endast tillåter att nya byggnader placeras på fastighetens norra del som ligger utanför strandskyddat område. Enligt översiktsplanen 2014, ingår förslaget inte i något riksintresse men ligger inom RUFSS grönkil med värdekärna.

Förvaltningens bedömning

Enligt Nykvarns kommuns översiktsplan 2014, ska ny bebyggelse på landsbygden i första hand utvecklas i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse inom de planerade bebyggelsestråken som föreslås på mark- och vattenanvändningskartan. Utöver detta ska nybyggnad endast kunna ske undantagsvis.

Det aktuella förslaget ligger inte i de utpekade bebyggelsestråken men bedöms ändå utgöra en naturlig komplettering till bebyggelsen i området då fastigheten idag redan är en styckad obebyggd fastighet. Bygglov beviljades för ett fritidshus på fastigheten år 2014, men någon byggnation påbörjades aldrig. Förvaltningen bedömer att förslaget inte kommer att ha någon negativ påverkan på miljön och bedöms inte heller påverka området i en sådan omfattning att kravet om reglering med detaljplan krävs.

Förvaltningen bedömer att platsen är lämplig att bebygga samt att önskad bebyggelse uppfyller de krav som kan ställas enligt 2 kap. PBL och 3 kap. miljöbalkens allmänna bestämmelser om lämplig utveckling och lokalisering av ny bebyggelse. Åtgärden har förutsättningar att uppfylla de krav som kan ställas på nya byggnader enligt 8 kap. PBL och går att förena med översiktsplan 2014.

Förvaltningen bedömer att positivt förhandsbesked kan meddelas för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Källsvik 1:6 med stöd av 9 kap. 17 § PBL.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till Miljöavdelningen i Nykvarn som lämnar följande synpunkter i sitt yttrande:

"Under inventering av avlopp under 2022 informerade fastighetsägaren om att avlopp saknas på fastigheten Källsvik 1:6. I bygglovsansökan anges avlopp: minireningsverk. Miljöavdelningen har inte fått in någon ansökan om avlopp på denna fastighet. Sökanden bör upplysas om att han ska skicka in en ansökan till oss innan avloppet installeras och att vi har en handläggningstid på ungefär 4 veckor efter att handlingarna är kompletta. I övrigt har vi inget att yttra" (bilaga 2).

Eftersom fastigheten ligger utanför detaljplanerat område har berörda grannar/sakägare fått möjlighet att yttra sig över förslaget. Fastighetsägarna till Källsvik 1:4 har inkommit med ett yttrande. Källsvik 1:6 angränsar till deras lantbruksfastighet där det i dagsläget finns hästar och att även andra djurarter kan bli aktuellt på gården. Lantbruksmaskiner används också på fastigheten som innebär visst ljud. Vidare vill de informera om att den som bygger en bostad bör vara medveten om att det finns djur nära och att det finns allergener i luften. De upplyser också om att fastigheten ligger på en mycket vattendränkt mark och att framtida byggnation behöver hantera avrinning och dränering för att inte hagar/markar kan komma att påverkas (bilaga 3).

Inga andra synpunkter har inkommit.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn och unga.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2023-09-21
Situationsplan 2023-08-10
Bilaga 1 - Situationsplan med strandskyddslinje
Bilaga 2 - Remissvar från Miljöavdelningen
Bilaga 3 - Grannyttrande med synpunkter

Beslutet skickas till:

Sökanden

Kopia av beslutet till:

Akt

Camilla Norrgård Sundberg
Bygg- och miljöchef

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Byggnation får inte påbörjas innan bygglov och startbesked har lämnats.

Slutlig utformning och placering prövas i en separat bygglovsansökan.

Enskild avloppsanläggning kräver tillstånd från miljöavdelningen.

Enligt 7 kap. 15 § Miljöbalken (1998:808) Inom ett strandskyddat område får inte 1. nya byggnader uppföras,

2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utförs, om de hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
 3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,
 4. Åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.
- Lag (2012:441)

Enligt 7 kap 18 b § Miljöbalken, får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbudet 1 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

