NACKA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2024-10-01
Reviderad 2024-10-08

B 2024-000921

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

# ERSTAVIK 13:3 (SMEDJEVÄGEN 19)

## Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

## Förslag till beslut

Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande upplysningar.

## Avgifter

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Detta innebär att du kommer få en separat faktura.

- Avgift för beslutet är 11 760 kronor

## Beskrivning av ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus. Befintlig byggnad byggs till med en del mot norr, och med en del mot söder. Tillbyggnaderna uppförs i två våningar med källare, likt hur huset är uppfört idag. Befintlig byggnad upptar 153 m² byggnadsarea och ny byggnadsarea blir efter tillbyggnaderna 334 m². Byggnadens nockhöjd blir ca 8,9 meter, utöver denna höjd finns en trapphuspåbyggnad. Ansökan innebär att befintlig byggnad, och tillbyggnaderna, får fasader i tegel i skiftande mörkgrå kulör. Byggnaden förses med en takfotsskiva i koppar. Tak beläggs med sedum förutom en del av taket som innehåller en takaltan. På platsen för tillbyggnaden mot norr finns idag ett trädäck med tak som utgår från huvudbyggnaden. Huvudbyggnadens byggnadsarea på 334 m² efter tillbyggnad innebär att fastigheten bebyggs till 17 %.

### Tidigare beslut

Bygglov för en tillbyggnad mot norr, i två våningar med källare, beviljades i beslut MSU § 104/2022 i ärende B 2022-000523. Beslutet överklagades av ägarna till en grannfastighet. Beslutet upphävdes av länsstyrelsen då tillbyggnaden bedömdes innebära en betydande olägenhet genom negativ påverkan på grannfastighetens sjöutsikt. Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen fastställde nämndens beslut. Det

Granskad av ANNROM

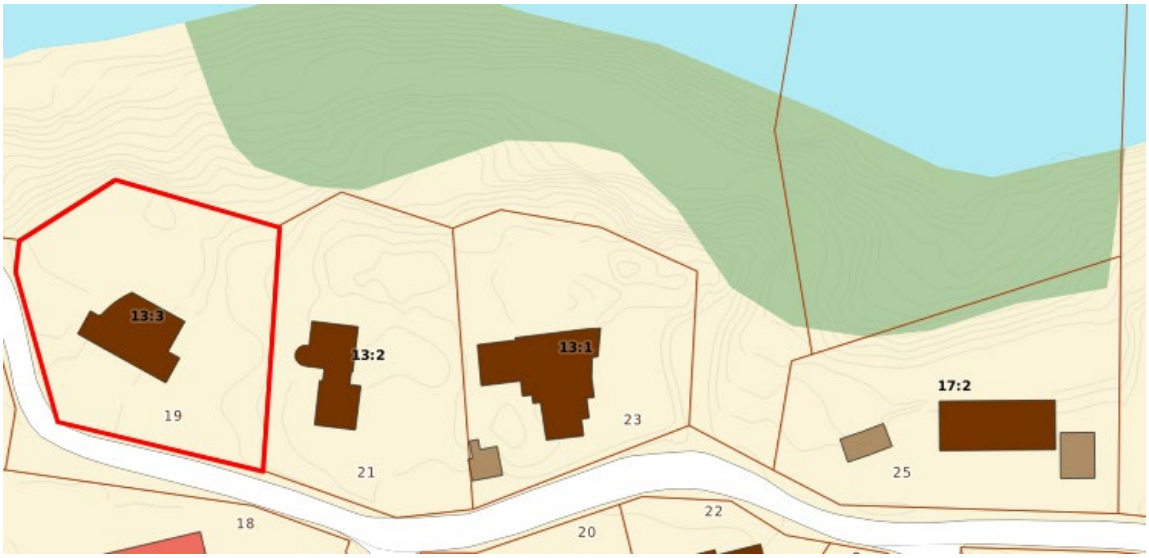
tidigare beslutet vann laga kraft 2024-06-18. I det tidigare beslutet blev byggnadsarean efter tillbyggnad 290 m² vilket innebär att fastigheten bebyggs till 15 %.

På ritning A-01.1-01 i nuvarande ansökan är det befintliga huset, med tillbyggnaden från det tidigare beslutet, markerat med en röd streckad linje.

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av inte av detaljplan. Enligt kommunens översiktsplan omfattar området småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft. Någon ny bebyggelse planeras inte inom området men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

I närområdet, mellan Smedjevägen och Järlasjön, finns ytterligare tre fastigheten i liknande storlek och med liknande förutsättningar. De tre fastigheterna är bebyggda med huvudbyggnader i en till två våningar som upptar 8-15 % av fastigheternas area. De fyra fastigheterna, inklusive fastigheten i ansökan, finns på bilden nedan.




## Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Beslut om dispens från strandskyddet har beviljats av Miljötillsynsenheten i beslut § 2022-660 i ärenden M 2022-0664. Dispensen beviljades för en tidigare ansökan om bygglov och bedöms av Miljötillsynsenheten också omfatta nuvarande ansökan. Dispensen gäller till 2025-11-17.

## Yttranden

Ansökan har skickats ut till grannar med sista svarsdag den 27 september. Inga synpunkter har skickats in.

Sökanden har genom ombud yttrat sig över tjänsteskrivelsen. I yttrandet skriver man bland annat att exploateringsgraden i Hästhagen varierar och att huvudbyggnader upptar mellan 8 och 30 % av fastigheters area. Man hänvisar till att länsstyrelsen bedömde att tillbyggnaden i det tidigare bygglovsbeslutet var anpassat till hur området är bebyggt. Man framhåller att det

NACKA KOMMUN

är en godtycklig bedömning av nämnden att endast hänvisa till tre andra fastigheter i närområdet vid bedömningen av ansökan och exploateringsgrad.

## Skäl till beslut

Enligt 9 kap 31 § PBL 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. och 8 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § PBL när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Ansökan innebär att fastigheten bebyggs med en byggnadsarea som överstiger den exploateringsnivå som finns i närområdet. Det tidigare beslutet om lov föregicks av dialog och ett flertal möten med fastighetsägare och arkitekt kring utformningen av en tillbyggnad och lämplig exploateringsgrad. Nämndens bedömning att det är lämpligt att bebygga fastigheten till högst 15 %, i likhet med intilliggande fastigheter med liknande förutsättningar, kvarstår. Att utöka exploateringsgraden någon procent vid varje ny ansökan i området riskerar att på sikt förändra områdets karaktär och bli prejudicerande för kommande ansökningar i området. Då området inte omfattas av detaljplan, och därmed saknar reglering av t ex byggnadsarea, blir anpassningen till hur närliggande jämförbara fastigheter är bebyggda särskilt viktig.

I det yttrande som skickats in av sökanden framkommer det att Hästhagen är bebyggt med varierande exploateringsgrad gällande hur stor del av fastigheten som huvudbyggnader upptar. De tomter i Hästhagen som är bebyggda med en högre exploateringsgrad är i huvudsak mindre fastigheter som inte ligger mot vattnet. För de fastigheter som ligger mot vattnet, norr om Smedjevägen, är det två mindre fastigheter som är bebyggda till 16,3 % av fastighetsarean. Övriga fastigheter mot vattnet har en exploateringsgrad på högst 15 %. Nämnden har vidare valt att närmare jämföra aktuell fastighet med tre intilliggande fastigheter och hur dessa är bebyggda. Anledningen till urvalet är att de fyra fastigheterna har liknande förutsättningar gällande fastighetsstorlek, närhet till vattnet och hur de är bebyggda idag. Den sammantagna bedömningen är att ansökan inte kan beviljas lov då en utökning av exploateringsgraden inte uppfyller kraven när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Att länsstyrelsen bedömt att ett tidigare förslag med en lägre exploateringsgrad var anpassat till hur området är bebyggt föranleder ingen annan bedömning då det gällde en mindre tillbyggnad.

Sammantaget bedömer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att bygglov inte kan medges med stöd av 9 kapitlet 31 § PBL.

Detta beslut har fattats enligt nämndens delegationsordning punkt B1 och B3.

**Bygglovenheten**

| | |
|---|---|
| Per Sundin | Maria Melcher |
| Handläggare | Enhetschef |

NACKA KOMMUN

**Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse daterad 8 oktober 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Tidigare beslut om bygglov i ärende B 2022-000523
6. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA