

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-09-09

Reviderad 2022-09-13

B 2022-000523

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**ERSTAVIK 13:3
(SMEDJEVÄGEN 19)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och
nybyggnad av garage****Förslag till beslut**

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Joel Lindström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0657-17, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för tillbyggnaden är 21 504 kronor,
- avgiften för bygglovet för garaget är 10 368 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 600 kronor,
- totalt 57 472 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus. Tillbyggnaden uppförs i två våningar med källare, lika hur huset är idag. Befintlig byggnad upptar 155 m² byggnadsarea och total byggnadsarea blir efter tillbyggnaden 290 m². Ansökan innebär också att befintlig byggnad får en ny fasad och hela byggnaden får fasader i tegel skiftande mörkgrå kulör. Byggnadens nockhöjd blir ca 8,8 meter. Tak beläggs med sedum och taket får en trapphuspåbyggnad för åtkomst till taket och underhåll av växtligheten. Påbyggnaden kläs med falsad plåt. Ansökan omfattar också nybyggnad av garage med en byggnadsarea på 50 m² och en nockhöjd på ca 3,8 meter. Fasader och tak utförs lika huvudbyggnaden. Befintligt garage rivs. På platsen för tillbyggnaden finns idag ett trädäck med tak som utgår från huvudbyggnaden. Huvudbyggnadens byggnadsarea på 290 m² efter tillbyggnad innebär

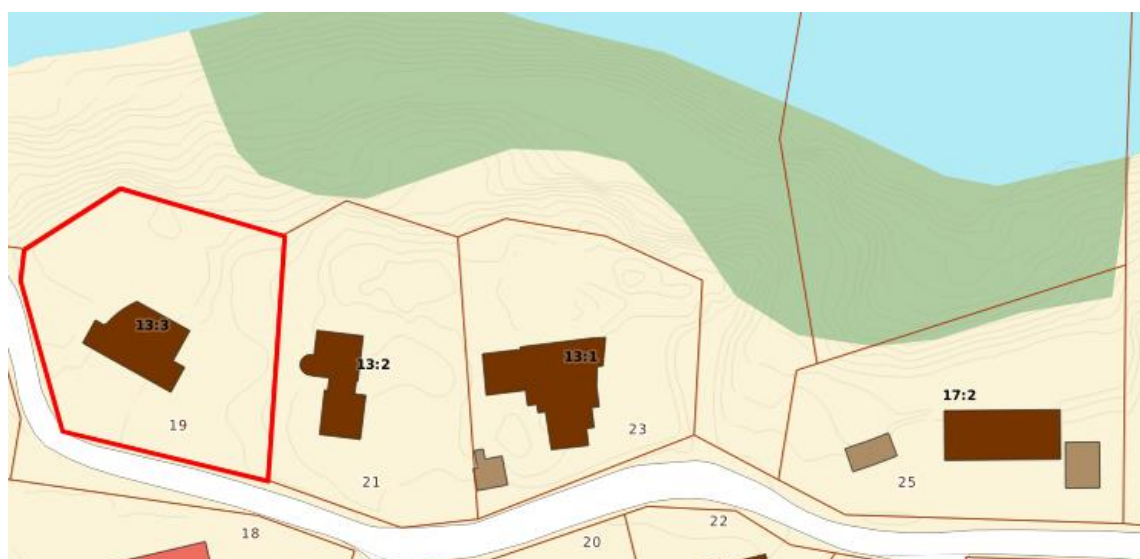
Granskad av GABLUN

att fastigheten bebyggs till 15 %. Garaget storlek motsvarar storleken på andra garage i Hästhagen.

Planförutsättningar

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

I närområdet, mellan Smedjevägen och Järlasjön, finns ytterligare tre fastigheter 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, för åtgärderna som ingår i ansökan, har beviljats av Miljöenheten i beslut § 2022-660 i ärenden M 2022-0664.

Yttrande

Ansökan har skickats ut till grannar i enlighet med 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Erstavik 13:2 har inkommit med ett två yttranden genom ombud, samt själva kompletterat med två fotografier. Det framkommer att man har invändningar mot tillbyggnaden då den dels försämrar sjöutsikten, dels då marken norr om befintlig byggnad inte ska bebyggas enligt ett tidigare beslut om fastighetsreglering. Fastighetsregleringen genomfördes 1989 och innebar att Erstavik 13:3, Erstavik 13:2 och Erstavik 13:1 köpte mark norr om fastigheterna av Hästhagens villaägarförening. I beslutet står bland annat att ”Med hänsyn till det exponerade läget bör någon bebyggelse inte uppföras på det aktuella markområdet. Genom strandskyddsbestämmelserna kan denna fråga regleras.” Till yttrandet har också bilagts ett dokument som heter ”Spridningsanalys Sicklaön” och som redovisar ekologiska spridningssamband för arter knutna till ek och andra ädla lövträd huvudsakligen



utmed Sicklaöns norra strand i öst-västlig riktning, samt söder ut via Järta, Ekudden och Lillängen. Särskilt viktiga områden i sambanden utgörs av värdekärnorna i Nyckelviken, ekmiljöer i sydöstra delen av Vikdalen, kring Nacka kyrka, samt i Lillängen mellan Järlavägen, Parkvägen och Lillängsvägen. Dessa värdefulla ekar kan stå såväl på allmän platsmark som på privata villatomter.

Fastighetsägare till Erstavik 10:7 har skickat in ett yttrande där man bl a skriver att man anser att designen och arkitekturen av den nya byggnaden är väldigt smakfull och kommer smälta in bra i området. Dock anser man att storleken och framförallt höjden på byggnaden efter ombyggnation kommer att sticka ut markant gentemot övrig bebyggelse i Hästhagen. För sin fastighets del så ser man att insynen på tomten kommer att öka betydligt och även in i huset. Framför allt är den planerade takterrassen väl tilltagen och vi skulle önska att dessa mått justerades ner i kombination med höjden på tillbyggnaden.

Fastighetsägare till Erstavik 24:1, Hästhagens villaägarförening (föreningen), har skickat in ett yttrande där man hänvisar till den fastighetsreglering som genomfördes 1989. Man skriver att föreningen vid tiden för regleringen var överens med de tre fastighetsägarna att inte fick bebyggas och att större träd skulle bevaras. Detta framkommer av förrätningens aktbilaga C. Föreningen skriver att kommunen var införstådd med att marken som ingick i regleringen inte skulle bebyggas, framkommer av aktbilaga B. Föreningen skriver om ett område som ligger norr om de tre fastigheterna och som kallas Strandparken. Strandparken används som en träffpunkt för de boende i området. Föreningen hänvisar också till allemansrätten i sitt yttrande. Den tänkta tillbyggnaden kommer att ligga nära gränsen mot strandtomten och det kan upplevas som störande att man från en stor huskropp kan iakttä personerna som vistas i Strandparken.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 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 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 uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Fastigheten bebyggs med en byggnadsarea som motsvarar den exploateringsnivå som finns i närområdet. Byggnadens höjd och antal våningar motsvarar efter tillbyggnaden andra enbostadshus som finns i närområdet och Hästhagen i stort.

Den fastighetsreglering som genomfördes 1989 föranleder ingen annan bedömning av ansökan. I aktbilaga B står ”Med hänsyn till det exponerade läget bör någon bebyggelse inte uppföras på det aktuella markområdet. Genom strandskyddsbestämmelserna kan denna fråga regleras”. Nämnden tolkar skrivningen som att möjligheten för eventuell bebyggelse är avhängig möjligheten att få strandskyddsdispens. Om detta hinder inte finns bör bebyggelse vara möjlig, förutsatt att man klarar anpassning- och utformningskravet i plan- och bygglagen. I aktbilaga C står att marken som ska överföras till de enskilda fastigheterna



omfattas av strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen inom vilket byggnadsförbud råder. Naturvårdslagen upphävdes 1999 och ersattes av miljöbalken. Prövningen av dispens från strandskyddet har ändrats i och med lagändringen. Om strandskyddsdispens numera kan medges föreligger enligt nämndens bedömning inga hinder för ett bygglov sett ur den aspekten.

Enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen får placering och utformning av byggnadsverk inte innebära betydande olägenhet för till exempel grannar. Tillbyggnaden kommer att påverka intilliggande grannar. För Erstavik 13:2 kommer utsikten mot vattnet att förändras. Tröskeln för vad som kan innebära en betydande olägenhet är relativt hög. I ett tättbebyggt område får man räkna med att viss insyn finns mellan grannar och att en utsikt kan påverkas av grannes byggnad. När det gäller en sjöutsikt kan det innebära en betydande olägenhet om denna helt, eller nästan helt, försvinner. Erstavik 13:2 får tillbyggnaden på sin västra sida, utsikten mot vattnet i norr och öster påverkas inte av tillbyggnaden. Åtgärden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för grannar. Det som Hästhagens villaägarförening tar upp gällande den störning som tillbyggnaden kan innebära för Strandparken bedöms inte heller innebära en betydande olägenhet.

Den ”Spridningsanalys Sicklaön” som inkommit bedöms inte innebära något hinder för att bygglov kan medges. Analysen är gjord för ett stort område och med stora penseldrag. Tillbyggnaden bedöms inte påverka de värden som beskrivs in analysen. Att fälla träd inom strandskyddat område kräver dispens från strandskyddet och om åtgärden innebär att träd ska fällas görs en bedömning av lämpligheten i detta i ansökan om strandskyddsdispens.

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

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Kulör- och materialbeskrivning
4. Yttrande från grannar
5. Beslut om strandskyddsdispens



ÖVERSIKTSKARTA

