



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-07-03

Rev. 2020-08-13

B 2020-000510

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SOLSIDAN 2:27 (ÄLGÖVÄGEN 41)

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.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 20 832 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 24 800 kronor
- avgiften för startbesked och slutbesked för eldstaden är 1 860 kronor
- avgiften för kungörelsen är 4 782 kronor, varav 1 682 kronor för annonsen och 3 100 kronor för administrationen
- totalt 52 274 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och anmälan för installation av eldstad. Huvudbyggnaden uppförs till största delen i två våningar, den del som utgör garage uppförs i en våning. Byggnaden upptar 238 kvadratmeter byggnadsarea, 337 kvadratmeter bruttoarea och nockhöjden är 7,5 meter. Byggnaden upptar 11 procent av fastighetens yta. Fasader utförs med puts i kulör S 2002-G50Y, tak med svart asfaltspapp med svarta plåtskoningar, fönsterdetaljer utförs med aluminium i kulör S 8502-B. Tomten är till stor del plansprängd sedan tidigare och inga större markåtgärder utförs.



Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område och omfattas av strandskydd. Enligt Översiktsplanen för Nacka kommun som antogs år 2018 är Svärdsö avsatt som naturreservat, dock ej aktuell fastighet. Stora delar av Svärdsö innehåller höga naturvärden, klass 2 och 3, i form av barrskog och sumpskog. Svärdsö har även flera höga upplevelse- och rekreationsvärden. Strandskyddet är utökat till 300 meter för hela Svärdsö. För naturreservatet finns reservatsbestämmelser och skötselplan. Området utgörs till största delen av naturmark men viss yta används för båtuppläggning.

Ansökan om strandskyddsdispens handläggs i ärende M 2020-875.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens nyheter den 4 juli 2020. Följande synpunkter har kommit in, se bilaga 3-4.

Saltsjöbadens naturskyddsförening har i huvudsak framfört följande. Bygglov för en åretruntbostad ska inte beviljas. Om bygglov beviljas ska det tydligt markeras med en mur eller liknande att allmänheten har tillträde till strandområdet nedanför muren och därmed göra det möjligt att ta sig igenom reservatet. Ingen större brygganläggning än nuvarande ska tillåtas. De anser att bygglov för en tvåvånings-åretruntbostad inte hör hemma på platsen som omges av Svärdsö naturreservat. Området är strandskyddat och omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Fastigheten är inte ianspråktagen. Det var längesedan det fanns en liten oansenlig sommarstuga på platsen. Att ta fastigheten i anspråk kommer i praktiken göra det omöjligt att ta sig från parkeringen (vid bron från Solsidan med informationstavlan över reservatet) till andra sidan av fastigheten. Det är svårt att ta sig förbi ovanför fastigheten med tanke på den branta terrängen, man måste också korsa den lilla vägen som går upp till fastigheten och som nu har en kätting som ger intrycket att den är privat. Byggnaden som ansökan gäller ligger ca 5-6 meter från västra och östra tomtgränsen och med tanke på att den ligger i ett naturområde är det troligt att ingen kommer vilja röra sig så nära som sex meter från huset vid tomtgränsen. Ett betydligt större område än fastigheten kommer att inkräkta på naturreservatet om byggnaden uppförs. Risken är att träd kommer att falla i reservatet för att bostaden ska få sol. Inför visning av fastigheten sågades fem träd ner på kommunens mark, vilket förbättrade havsutsikten. Detta polisanmälades av kommunen men polisen la ner ärendet i brist på bevis. De befarar därför att det kommer ske återkan i reservatet utanför tomtgränsen. Deras erfarenhet är att privata fastighetsägare med angränsande kommunal strandmark försöker privatisera kommunens mark. Idag finns det skyltar på fastigheten och utanför som, obehöriga äga ej tillträde samt videobevakning av området.

Nacka miljövaldsråd har i huvudsak framfört följande. De motsätter sig att bygglov beviljas. Platsen ligger i ett strandskyddat grönområde och är helt omgiven av Svärdsö naturreservat. Det fritidshus med en byggnadsarea på ca 60 kvm som tidigare fanns på platsen är sedan länge rivet. Bygglovsansökan visar en betydligt större villa med en byggnadsarea på 207 kvm vilket är betydligt större än sommarstugan och förslaget på 150 kvm år 2013. Svärdsö är nästan i sin helhet ett naturreservat avsett att vara tillgängligt för allmänheten. Det är orimligt att tillåta en stor permanent villa på platsen bara för att det en gång i tiden legat en



liten sommarstuga där. Enligt plan- och bygglagen måste sökanden kunna visa att marken är lämplig för ändamålet. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat att ordna vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering och förebygga vattenföroreningar. En kommun får inte bevilja bygglov om man inte kan visa att miljö kvalitetsnormerna följs. Tomten är sedan 2015 eller tidigt 2016 inte ianspråktagen. En ny byggnad bör därför varken beviljas strandskyddsdispens eller bygglov. Det är av största vikt att stranden, inklusive den strand som ingår i fastigheten Solsidan 2:27 hålls tillgänglig för allmänheten. Därför är det viktigt att ett eventuellt beslut anger att fastighetsägaren klargör att strandområdet är allmäntillgängligt samt att ingen byggnad eller ytterligare brygganläggning tillåts vid stranden.

Sökanden har bemött synpunkterna och har i huvudsak framfört följande, se bilaga 5. De har svårt att förstå Nacka miljövårdsråd och Saltsjöbadens Naturskyddsförenings negativa inställning som baseras på tidigare erfarenheter som de inte kan ta ansvar för. Deras bygglov är inte mycket större än det gamla som var i två våningar och inredningsbar vind samt fristående stort garage. Deras bygglov består av två plan och ett garage som inte är fristående. Garagedelen kommer vara inom det utsprängda området vilket gör att om man står på östra sidan kommer man se väggen på övervåningen som ligger 14 meter från tomtgränsen. Det går att ta sig från parkeringen till andra sidan av fastigheten på kommunal mark. Den tidigare ägaren hade en kätting uppsatt på infarten, den är nu borta.

Tidigare beslut

Bygglov för om och tillbyggnad av ett fritidshus beviljades 2010-03-10 med beslutsnummer § 84 i ärende 233 2009-001091.

Ändringslov som gällde ett nytt enbostadshus beviljades 2015-08-19 med beslutsnummer § 2015-002286 i ärende 233 2009-001091.

Trafikbuller

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning är hela fastigheten inom ett område där ekvivalent bullernivå är mindre än 50 dB(A). Enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inte inom sammanhållen bebyggelse och nämnden bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen. Huvudbyggnaden bedöms klara kraven i trafikbullerförordningen.

Nämnden har tagit sakägares synpunkter i beaktande och förstår att byggnadens volym kan uppfattas som stor med det speciella läge som fastigheten har. Vidare förstår nämnden att ett permanent bostadshus har större inverkan på naturreservatet än vad en sommarstuga har. Fastigheten är inte detaljplanelagd och det finns inget hinder att uppföra byggnaden som ett permanent bostadshus. Fastigheten har en tomtgräns mot Baggensfjärden på norra sidan medan övriga tomtgränser angränsar mot Svärdsö naturreservat. Fastigheten har därmed ett känsligt läge. Nämnden bedömer att byggnadens volym och utformning är

godtagbar på platsen. Byggnadens dova kulör gör att den inte inverkar för mycket på naturreservatet. Det allmänna intresset bedöms inte påverkas så negativt att det blir en fråga om betydande olägenhet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Vad sakägare i övrigt har framfört medför ingen annan bedömning. Nämnden ger därför bygglov.

Bygglovenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
- 3-5 Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

