



TJÄNSTESKRIVELSE  
2021-05-20  
Reviderad 2021-06-02

B 2020-000761

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## ERSTAVIK 25:14 (MORGONVÄGEN 5)

### Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och två komplementbyggnader

#### Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus och två komplementbyggnader kan beviljas, med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900)

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 21 390 kronor

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

#### Ärendet

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden ska uppföras i två våningar med högst 8,5 meter i nockhöjd. Byggnadsarea för huvudbyggnaden är 185 kvm. Komplementbyggnaderna ska uppföras i en våning med loft med högst 50 kvm byggnadsarea var och med en nockhöjd om högst 5,6 meter. Komplementbyggnaderna avses användas som garage samt polhus/förråd med möjlighet att inreda loft och gästrum. Huvudbyggnader och komplementbyggnader avses uppföras i traditionell stil med sadeltak och fasad i trä eller puts.

Fastigheten har en area på 18 702 kvm. Del av fastigheten som uppfattas som tomt till kommande byggnation är ca 4000 kvm, resterande delar består av skog, hagmark samt väg. På fastigheten finns ett antal träd som är särskild skyddsvärda enligt Länsstyrelsens träinventering. Den del av fastighet som bebyggs består av ängsmark och de skyddsvärda träden berörs inte av ansökta åtgärder.



### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom gles blandad byggelse. Största delen av området är av lokalt intresse för kultur och miljövården. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan. Söder om Duvnäsvisken är strandskyddet utökat till 300 meter på land.

Området omfattas av småhusbebyggelse i huvudsak från 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon omfattande nybebyggelse planeras inte inom området men vissa kompletteringar kan vara aktuella i anslutning till Saltsjöbanan och på Duvnäsviskens södra sida.

### **Strandskydd**

Fastigheten omfattas av strandskydd. Handläggning av strandskyddsärendet pågår i ärende M-2020-973, beslut om dispens från strandskydd kommer att fattas på delegation.

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ligger utanför det kommunala VA-nätet och idag finns inga planer på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Tillstånd att installera WC och avleda vatten till reningsverk har meddelats i ärende M2020-1254, § 2021-143.

### **Yttrande**

De grannar som är berörda har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägaren till fastigheten Erstavik 25:39 har yttrat att det är alldeles för lite information för att kunna ta ställning till. Plushöjd, höjd på huset kulörer osv.

Inga andra yttranden med erinran har inkommit.

### **Skäl till beslut**

Nämnden konstaterar att fastigheten inte omfattas av en detaljplan, men ligger inom sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom gles blandad byggelse. Området består av 8 andra enbostadshus i en till två våningar med en byggnadsarea som ligger mellan ca 90–250 kvm, komplementbyggnaderna på fastigheterna varierar i sammanlagd area per fastighet mellan ca 30 kvm och 300 kvm. Även fastighetsstorlekar i området varierar från 1850 kvm till 22 3080 kvm.

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen gäller att: Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Nämnden bedömer att planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 § inte krävs för åtgärden. Ansökan bedöms inte innebära en betydande inverkan på omgivningen eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt kommunens bullerkartläggning är den ekvivalenta bullernivån mindre än 50 dBA och den maximala nivån 60-70 dBA där byggnaden placeras. Ansökan bedöms kunna klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Den aktuella fastigheten bebyggs med en huvudbyggnad i två våningar om 185 kvm byggnadsarea och två tillhörande komplementbyggnader i en våning med loft om 50 kvm byggnadsarea. Fastigheten är bland de största i området men har en väl avgränsad tomtplats. Nämnden bedömer att ansökt förslag är anpassat till områdets karaktär och bebyggelsemönster. Förslaget bedöms följa kraven på utformning och placering enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Synpunkter på att för lite information om kommande bebyggelse har funnits för att kunna ta ställning till förslaget har inkommit från grannfastighet. Nämnden bedömer att inskickade handlingar innehåller tillräckligt med information för att kunna ta ställning till om platsen är lämplig att bebygga. Mer detaljerad information om byggnadernas utformning prövas i en framtida bygglovansökan.

Nämnden bedömer att åtgärden följer översiktsplanen och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan och att förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

#### Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

#### Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Följebrev
4. Geoteknisk undersökning
5. Tillstånd avlopp
6. Yttrande från granne

### ÖVERSIKTSKARTA

