



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-10-03

B 2022-000245

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 25:10 (SALTSJÖBADSVÄGEN 71) Ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus kan påräknas, 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 22 080 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad av ett enbostadshus. Byggnaden upptar idag ca 265 m² byggnadsarea och består av en del i en våning, och en del i två våningar. Befintlig byggnadsarea för enbostadshuset upptar ca 15 % av fastighetens area. På byggnadens norra sida finns en terrass som är delvis underbyggd med pannrum och förråd. Tillbyggnaden innebär att den befintliga byggnaden byggs på så att hela enbostadshuset efter åtgärden blir i två våningar med vind. Tillbyggnaden innebär att totalhöjden på byggnaden höjs med ca 2,2 meter. Befintligt tak över entré rivs och ersätts med en tillbyggnad för en ny entrédel i en våning som upptar 7 m² byggnadsarea.

Planföresättningar

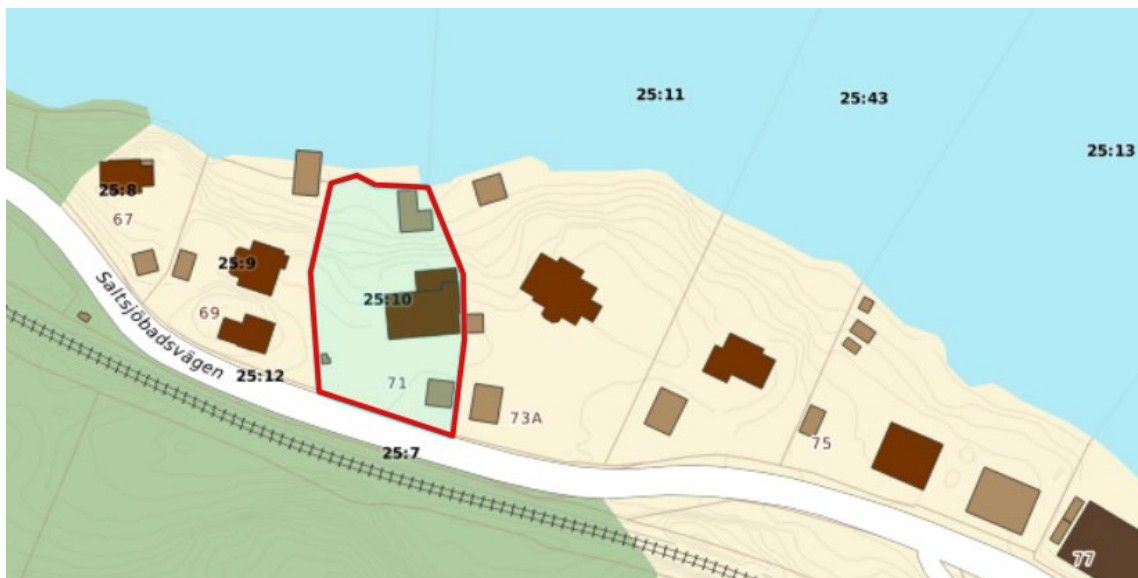
Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplanen står att området Saltsjö-Duvnäs/Sågtorp omfattar 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 Duvnäs vikens södra sida.

Granskad av HAMHER

Bebyggelsen i området

Fastigheten ligger i ett område med ytterligare fem bostadsfastigheter norr om Saltsjöbadsvägen, på Duvnäs vikens södra sida. De sex fastigheterna är bebyggda med huvudbyggnader i en till två våningar. Byggnadsarean för de sex huvudbyggnaderna upptar 6-15 % av fastigheternas area på land.



Bilden visar de sex intilliggande fastigheterna. Fastigheten som ansökan omfattar är markerad.

Kulturmiljövården

Fastigheten angränsar riksintresset för spårväg Saltsjöbanan.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken. I det fall fastighetsägaren ansöker om bygglov för tillbyggnad åligger det denne att ansöka om strandskyddsdispens, alternativt säkerställa att åtgärden inte kräver dispens. Bygglövenhetens preliminära bedömning är att åtgärden inte kommer att kräva dispens.

Buller

Byggnaden är utsatt för buller från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen. Utifrån den bullerkartläggning som finns i kommunens GIS-karta bedöms ansökan klara de krav som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid en ansökan om bygglov för tillbyggnad kommer det att krävas en bullerutredning som visar att kraven klaras.

Yttrande

Ansökan har skickats till grannar med möjlighet att yttra sig över förslaget, sista dag för att inkomma med eventuella synpunkter var den 12 augusti 2022.

Trafikförvaltningen region Stockholm har yttrat att arbeten kommer att genomföras i närheten av trafikförvaltningens kollektivtrafikanläggning, Saltsjöbanan. Det finns risk för kast vid sprängning. Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats



gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar.

Fastighetsägare till Erstavik 25:11 har yttrat bland annat att redovisningen av tillbyggnaden i situationsplanen och fasader saknar måttangivelse mot fastighetsgränsen. Underlaget för redovisning av planerna i relation till fastighetsgränsen är otydligt där delvis befintliga byggnader ser ut att överlappa varandra. Eftersom den befintliga byggnaden är väldigt nära fastighetsgränsen anser vi att en måttangiven och tydlig redovisning av byggnadsarean i relation till fastighetsgränsen behövs för att kunna bedöma ansökan. Vid tidigare bygglov för samma fastighet (0135–2003) krävdes en fastighetsreglering, då 25:10 hade byggts på fel sida av fastighetsgränsen (Lantmäteriet 0182K-2003/45) Eftersom placering av tillbyggnaden är en del av bedömningsgrunden för Byggnadsnämnden är det nödvändigt att underlaget är komplett och relevant i synnerhet eftersom delarna som bedöms i förhandsbesked inte kan justeras senare. Fastigheten 25:10 tillhör en sammanhängande bebyggelse längst Duvnäsviden. Hela området består av äldre fastigheter som byggdes som sommarboende med start huset på Erstavik 25:11, Villa Ekviken, som byggdes 1881 på det som senare blev fastigheten Erstavik 25:11. Områdets karaktär har väsentligen bevarats trots de senaste inslagen, bland annat den kraftiga tillbyggnaden som Erstavik 25:10 fick bygglov för 2003. Med tillbyggnaden 2003 blev områdets karaktär förändrad, i synnerhet från andra sidan viken där fastigheten Erstavik 25:10 dominerar genom sin avvikande skala, stil, material och färgsättning. Den planerade tillbyggnaden av Erstavik 25:10 förstärker ännu mer den avvikande karaktären jämfört med resten av området och påverkar hela den unika vikens karaktär. Områdets karaktär med en rad av äldre sommarhus längst viken skulle ytterligare fördäras. Idag finns det tre byggnader på Erstavik 25:10 ”på” fastighetsgränsen mot Erstavik 25:11. En större del av den tilltänkta tillbyggnaden sker inom 4,5 meter från fastighetsgränsen och kommer kraftigt att påverka vår fastighet. Från den ursprungliga låga tillbyggnaden som tilläts uppföras en gång i tiden skulle det nu bli en trevåningsfasad inklusive vindsvåning och mer än en dubbling av fasadhöjden vid tomtgränsen (nockhöjd från marken höjs med nästan 6 meter). Fastighetsägare till Erstavik 25:11 bestrider därför att ett positivt förhandsbesked kan ges av Byggnadsnämnden på förslaget.

Sökanden har inkommit med ett yttrande där man bland annat skriver följande. Att det skulle saknas mått och höjdanvisningar i underlaget är felaktigt. Ritningarna är skalenliga i sedvanliga skalor för aktuell typ av ritningar och det går utmärkt att med hjälp av på ritningarna angiven skalstock uppskatta mått och höjder. Vad gäller avstånd till fastighetsgräns kommer detta avstånd inte påverkas eftersom ansökan avser påbyggnad av befintligt hus. Den för förhandsbesked sökta påbyggnaden förändrar inte byggnadens karaktär i någon betydande utsträckning. Byggnadsstilen kommer huvudsakligen att vara densamma som idag. Närområdets karaktär är vidare redan idag blandad med både äldre bebyggelse, se Erstavik 25:8, 25:9, 25:11, 25:13, och mer modern bebyggelse, se Erstavik 25:43 och vår fastighet. På Erstavik 25:13, som har en äldre huvudbyggnad, har också nyligen en stor komplementbyggnad i modern stil uppförts. Områdets karaktär kommer alltså inte att förändras genom påbyggnaden. Påbyggnaden medför dessutom att byggnadens skala anpassas bättre till den skala som i övrigt råder i området, eftersom övriga fastigheter i dagsläget är bebyggda med huvudbyggnader i två våningar. Ett positivt förhandsbesked och efterföljande beviljat bygglov ger vidare inte någon tillåtelse för oss att använda grannfastigheten i samband med bygget och påbyggnaden kommer att kunna genomföras utan att något intrång sker på grannfastigheten.



Skäl till beslut

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.

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.

Åtgärden innebär en ökning av den befintliga huvudbyggnadens volym genom tillkommande bruttoarea och en höjning av byggnadens totalhöjd. Ansökan innebär också en mindre utökning av byggnadsarean genom en tillbyggnad med en entrédel. Då den nya entrédelen ersätter ett större tak över nuvarande entré innebär den visuellt ingen utökning av byggnadens volym. Närområdet innehåller en variation av byggnadsstilar och byggnader som byggt, och byggt till, i olika tider. Tillbyggande av huvudbyggnaden bedöms vara anpassat till hur området i övrigt är bebyggt, och det som står i översiktsplanen. Åtgärden bedöms inte innebära att fastigheten behöver planläggas.

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 25:11 kommer den fasad som ligger nära deras fastighetsgräns att öka i höjd med en våning. Tröskeln för vad som kan innebära en betydande olägenhet är enligt rättspraxis relativt hög. I ett tättbebyggt område får man räkna med att byggnadsåtgärder i viss utsträckning påverkar omgivningen. Tillbyggnaden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för grannar.

Enligt den nybyggnadskarta som skickats in i ärendet framgår att byggnader på Erstavik 25:10 är placerade innanför fastighetsgräns. De handlingar som lämnats in i ärendet bedöms vara tillräckliga för att göra en bedömning av ansökan om förhandsbesked. Mått på byggnader och avstånd till tomtgränser framkommer av handlingarna.

Sammantaget bedömer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ett positivt förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen kan medges.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

