



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-08-22

B 2016-001301

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Skogsö7:5 (Kyrkogårdsvägen 21)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att nybyggnad av ett tvåvånings fritidshus med en byggnadsarea på cirka 100 m² kan tillåtas på platsen.

Tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen bifogas beslutet.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:
avgiften för förhandsbeskedet är 5 500 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus i två våningar med en byggnadsarea på cirka 100 m². Huset avses ersätta en före detta ladugård som ligger på samma plats som det nya huset. Ladugården bedöms av den sökande vara i mycket dåligt skick.

Avsikten är att uppföra en byggnad som smälter in i miljön på Skogsö 7:5. Den ska likna en lada och målas i ljus falu rödfärg och ha sadeltak.

På fastigheten ligger ett bostadshus, "Gröna huset", med en byggnadsarea på cirka 160 m² och en bruttoarea på cirka 280 m², en före detta ladugård med en byggnadsarea på cirka 100 m², ett envåningshus som inrymmer hemmakontor, "Röda huset", på cirka 114 m², ett förrådshus på cirka 35 m² och ett förrådshus på cirka 10 m².

Fastigheten har en landareal på 3 535 m² och en vattenareal på 285 m².

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inom område som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

Granskad av PERSUN



Enligt gällande översiktsplan ingår fastigheten i natur- och rekreationsområde. Viss kompletteringsbebyggelse kan tillåtas.

Kommunen har inte beslutat att detaljplanera området.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av utökat strandskydd, 300 meter.

Yttranden från andra enheter

Nacka vatten och avfall AB har svarat att man inte har några synpunkter.

Miljöenheten har svarat att avloppstillstånd för fastigheten gavs 26 maj 1999 och gällde i tio år från beslutsdatum. Fastighetsägarna behöver söka nytt tillstånd för enskild avloppsanläggning.

Kommunantikvarien har svarat att fastigheten ligger inom en känslig miljö utmed Baggensstaket. De bevarade byggnaderna utgör en värdefull kulturhistorisk miljö som innefattar Saltsjöbadens äldsta hus/ försvarshistoriskt minnesmärke i kombination med ett skärgårdshemman.

Utifrån antikvarisk synvinkel innebär rivning av den gamla ladugården negativa konsekvenser på kulturmiljövärdena. Ladugården är idag en av få byggnader som fortfarande kan berätta om Skogsös tidigare näringar. Byggnaden är uppförd av en gedigen timmerstomme med laxade knutar. Den kvarlämnade bebyggelsen, varav den f.d. ladugården utgör en del, utgör ett historiskt spår från ett tidigare skärgårdshemman med tillhörande jordbruk. Det vore därför värdefullt om byggnaden kunde bevaras.

Enligt PBL krävs dock inte rivningslov för rivning av bebyggelse utanför detaljplan.

Rivningslov kan därför inte nekas, även om ett bevarande hade varit önskvärt.

Den f.d. ladugården kommer att ersättas av en ny byggnad. Den nya byggnaden uppförs som ett "lad-inspirerat" hus i två våningar, målat i Falu rödfärg. Förslaget bedöms vara utformat på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till såväl landskapsbild som kulturvärden på platsen enligt 2 kap 6§ plan- och bygglagen.

Yttranden från grannar

Berörda grannar, ägare till Skogsö 2:8, 7:1, 7:2 och 7:3 har beretts möjlighet att yttra sig. Ägaren till Skogsö 2:8 har svarat att man inte har något emot åtgärden. Ägaren till Skogsö 7:1, 7:2 och 7:3 har inte svarat.

Tidigare beslut

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus gavs 2001-06-20, B 0499/2001.

Förslag till beslut i strandskyddsärendet, M 2017-322, föreligger.

Skäl till beslut

Förslag till beslut att ge strandskyddsdispens föreligger.

Nybyggnaden ligger på samma plats som en befintlig f d ladugård. Eftersom fastigheten ligger utanför planlagt område krävs inte bygglov för rivning av den före detta ladugården, däremot krävs en anmälan enligt 6 kap 5 § plan- och byggförordningen.



Förslaget har av kommunantikvarien bedömts vara utformat på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till såväl landskapsbild som kulturvärden på platsen enligt 2 kap 6§ plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förhandsbesked kan ges att nybyggnad av ett tvåvånings fritidshus med en byggnadsarea på cirka 100 m² kan tillåtas på platsen.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor:

1. Situationsplan
2. Illustration
3. Foto fd ladugård
4. Yttrande från kommunantikvarien

ÖVERSIKTSKARTA



Inringad del visar aktuell fastighet