



## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-02-06

B 2016-001154

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**SOLSIDAN 45:3 (VÅRGÄRDSVÄGEN 70)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 14 lgh,  
marklov och rivning av befintlig byggnad

**Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.  
ärende.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Anders Obäck, Nytorpsvägen 9, 132 46 Saltsjö-Boo, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0779-11 och behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

avgiften för bygglovet är 46 200 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 33 000 kronor och planavgiften är 77 000 kronor dvs. totalt 156 200 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

**Ärendet**

Den 9 juli 2016 inkom ansökan om bygglov på fastigheten Solsidan 45:3. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två stycken flerbostadshus som utgör 358 kvm byggnadsarea innehåller sju stycken lägenheter vardera, totalt 716 kvm byggnadsarea och 14 stycken lägenheter och tillhörande parkeringsplatser, totalt 17 stycken, samt marklov för tillhörande

Granskad av  
ELIDUB

markåtgärder. Flerbostadshusen uppförs i två våningar med källare och delvis inredd vind. Byggnaderna har 7,5 meter i byggnadshöjd. Byggnadernas fasader utförs i stående träpanel i kulörerna NCS S 8010-Y10R, NCS S 8505-Y20R och NCS S 8502-Tak utförs i rhinzink..

Åtgärden innebär även att en ek som kräver marklov för att fällas flyttas till en annan plats på fastigheten.

Åtgärden innebär även rivning av befintlig huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan S 123, S 199 och Dp 574. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten ska användas för bostadsändamål. Två huvudbyggnader får uppföras på fastigheten med högst två våningar. Huvudbyggnad får inte överstiga 7,5 meter i byggnadshöjd och högst en tredjedel av vinden får inredas. Fastigheten får bebyggas till en niondel av fastighetsytan dvs. 726 kvm byggnadsarea. Antalet bostadslägenheter regleras inte i detaljplanebestämmelserna.

Det krävs marklov för fällning av karaktärsskapande ädellövträd och tallar med en stamdiameter större än 30 cm mött 1,3 meter ovan mark. Marklov för fällning av träd får endast ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv eller egendom.

Den 8 november 2017 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i beslut med nummer MSN 2017/142, att ge planenheten ett uppdrag som innebär att upprätta ett förslag till ändring av detaljplanerna S 123, S 186 och DP 574 för Solsidan i Saltsjöbaden. Syftet med planändringen är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet.

Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala ska behållas.

### **Kulturmiljövärden**

Fastigheten som berörs av förslaget ligger i Solsidan, inom ett särskilt värdefullt område, utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse från i huvudsak år 1910 till 1950. Solsidan karaktäriseras av den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna, samt fristående villor, ritade av Sveriges framträdande arkitekter. I kulturmiljöprogrammet står att områdets grundstruktur med ett terränganpassat gatunät, en vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse skall placeras och anpassas till denna struktur. Vidare står att omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

### **Yttranden**

Förslaget har skickats på remiss till Nacka Vatten och Avfall, Trafikenheten, Enheten för drift- offentlig utemiljö och Kommunantikvarien.

Nacka Vatten och Avfall har inga synpunkter.

Trafikenheten och enheten för drift- offentlig utemiljö anför i huvudsak att den planerade bebyggelsen kommer att ge en ökning av trafikflödet i närområdet och att det krävs minst 17 stycken parkeringsplatser för det antal lägenheter som redovisats. Eken som finns framför huset bör bevaras.

Kommunantikvarien anför i huvudsak att förslaget inte bedöms vara förenligt med 2 kap 6§ plan- och bygglagen vad det gäller anpassning till stads- och landskapsbilden eller till natur- och kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedöms förslaget inte uppfylla kraven enligt 8 kap 9 och 10 §§ plan- och bygglagen avseende ordandet av tomten utifrån dess förutsättningar. Förslaget bedöms även innebära en förvanskning av ett område som utpekats som särskild värdefullt enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen samt gå emot intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram.

Den befintliga huvudbyggnaden har vissa arkitekturhistoriska värden. Tack vare tidstypiska karaktärsdrag genom de klossliknande volymerna, den mörklaserade breda panelen och de flacka kopparklädda taken är byggnaden ett exempel på 1960-talets modernism. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplanen och bygganden värderas inte som så särskilt värdefull att den omfattas av förbud mot förvanskning enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

## **Skäl till beslut**

### **Tillämpliga bestämmelser**

Enligt 9 kap 28 § plan- och bygglagen; Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

Enligt lagkommentarer, Didon m.fl. kan ett påbörjat planarbete vara ett positivt planbesked, protokollförda beslut som visar att frågan har väckts eller en konkret åtgärd av något kommunalt organ i form av utredningar, förslag till program eller liknande. Det finns inget hinder mot att beslut om att påbörja planläggning fattas vid samma tillfälle som beslutet om anstånd.

Har kommunen inte avslutat planarbetet inom två år från det att ansökan kom in måste ärendet avgöras utan dröjsmål. Det räcker emellertid att kommunen har beslutat om planen inom tvåårsfristen, beslutet behöver således inte ha vunnit laga kraft. Har beslutet överklagats kan ärendet hållas vilande ytterligare en tid.

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av bygglov hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap 6 § byggnader ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 9 § plan och bygglagen ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara och betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer. Det ska finnas en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon. På tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning ska det finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och risken för olycksfall ska begränsas.

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges om den fastighet och det byggnadsverks som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

### **Nämndens bedömning**

Nämnden bedömer att förslaget följer detaljplanens bestämmelser.

Vid avvägning mellan de olika intressena, enligt 9 kap. 1 § plan- och bygglagen, bedömer nämnden att det enskilda intresset att exploatera fastigheten enligt detaljplanens byggrätt väger tyngre än den inverkan åtgärden medför i kulturmiljön. Åtgärden bedöms vara tillräckligt väl anpassad till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Förslaget uppfyller därför kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer även att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl. a. när det gäller bland annat tillgänglighet och tomtens ordnande. Nämnden bedömer att bygglov kan ges enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att åtgärden avseende rivning uppfyller kraven enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Elise Ljung  
handläggare

### **Bilagor**

1. Ansökan inkom 2016-07-08
2. Ritningar inkom 2018-01-30

3. Yttrande Trafikenheten och enheten för drift – offentlig utemiljö
4. Yttrande Antikvarie

Kartbild som visar fastigheten

