

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Plats och tid Nacka stadshus kl. 16.05-16.30

BESLUTANDE

Cathrin Bergenstråhle (M) ordf.
Anders Tiger (KD) 1:e vice ordf.
Johan Krogh (C) jäv § 86
Birgitta Berggren Hedén (L)
Christina Ståldal (NL)
Henrik Unosson (S)
Johan Hiller (M) § 86

ERSÄTTARE

Johan Hiller (M) §§ 79-85, 87-90

Övriga deltagare Andreas Totschnig, Katarina Wählin Alm, Per Enarsson, Maria Melcher,
Therése Olofsson, Daniel Falk, Maria Carlsson, Jimmy Hjerpe

Utses att justera Henrik Unosson

Justeringsdatum 31 augusti 2020

Paragrafer 79-90

Underskrifter Sekreterare

.....
Therése Olofsson

Ordförande

.....
Cathrin Bergenstråhle

Justerande

.....
Henrik Unosson

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 80

M-2020-875

Ansökan om strandskyddsdispens för ny huvudbyggnad Solsidan 2:27, Älgövägen 41, Saltsjöbaden

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljas för ny huvudbyggnad om 238 kvadratmeter byggnadsarea enligt ansökan samt bifogad situationsplan i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 augusti 2020.
2. Som tomtplats får samma tomtplats som i tidigare beslut från den 20 mars 2013 anses skälig, se bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad den 7 augusti 2020.
3. Följande villkor ska uppfyllas:
 - a. Den fria passagen mellan beslutad tomtplats och strandlinje ska behållas som naturmark.
 - b. Fastighetsgränsen ska markeras med staket, mur eller häck vid gränsen mot naturreservatet Svärdsö samt vid tomtplatsavgränsningen mot vattnet.

Giltighetstid

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft (7 kap 18 h § miljöbalken).

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 1, 3 § och 7 kap 18b § miljöbalken, 18c § punkt 1, 18 f § miljöbalken (SFS 1998:808) samt enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt M 45.

Ärendet

Strandskyddsdispens söks för en ny huvudbyggnad på en fastighet som sedan tidigare beviljats strandskyddsdispens för en huvudbyggnad med annan utformning. Bedömningen är att det är möjligt att bevilja dispens med villkor.

Bedömningsgrunder

För att få strandskyddsdispens krävs att så kallat särskilt skäl finns och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Dispensen får inte omfatta den del av stranden som behövs för djur- och växtlivet eller för fri passage för allmänheten. Vid en prövning av strandskyddsdispens ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset, som är ett allmänt intresse, och den enskildes intresse av att ta området i anspråk.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Beslutet ska ange i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt (tomtplatsavgränsning) eller annars användas för det avsedda ändamålet.

Skäl till beslut

Åtgärden är dispenspliktig enligt 7 kap. 15 § punkten 1 i miljöbalken som anger att en ny byggnad inte får uppföras inom strandskyddat område.

Särskilt skäl enligt miljöbalken

Särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken bedöms finnas. Det finns sedan tidigare en medgiven strandskyddsdispens och det har utförts markarbeten på fastigheten.

Påverkan på strandskyddets syften

Fastigheten har tidigare varit bebyggd och det syns att det pågår markarbeten som har en viss avhållande effekt för människor som passerar. Då det har gjorts förberedande markarbeten enligt tidigare beviljad strandskyddsdispens hyser platsen inga stora naturvärden. Att det medges strandskyddsdispens för en huvudbyggnad med en annan utformning än den tidigare medgivna dispensen bedöms inte innebära någon ytterligare påverkan vare sig på allmänhetens tillgång till platsen eller växt- och djurlivet på platsen. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Intresseavvägning

Strandskyddslagstiftningen innebär en stor restriktivitet i dispensgivning i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap 25 § miljöbalken samtidigt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet tillgodoses. Det enskilda intresset i detta fall bedöms väga tyngre än det allmänna intresset för strandskydd. Det kan inte anses vara skäligt att en fastighet som tidigare beviljats strandskyddsdispens för en ny huvudbyggnad i ett senare skede ska nekas dispens.

Fri passage

En fri passage längs stranden enligt 7 kap 18f § miljöbalken kan säkerställas i och med den tidigare beslutade tomtplatsavgränsningen och villkoret om att den ska markerats.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför beviljas med villkor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 7 augusti 2020

Bilaga 1. Situationsplan

Bilaga 2. Fasadritningar

Bilaga 3. Fastighetens läge

Bilaga 4. Tidigare beviljad dispens med tomtplatsavgränsning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

§ 88

B 2020-000510

SOLSIDAN 2:27 (ÄLGÖVÄGEN 41)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

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 till tjänsteskrivelsen.

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 länge sedan 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. Risker är att träd kommer att fällas i reservatet för att bostaden ska få sol. Inför visning av fastigheten sågades fem träd ner på kommunens mark, vilket förbättrade havsutsikten. Detta polisanmäldes av kommunen men polisen la ner ärendet i brist på bevis. De befarar därför att det kommer ske åverkan 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 miljövårdsråd 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

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 till tjänsteskrivelsen. 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 utskottet bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen. Huvudbyggnaden bedöms klara kraven i trafikbullerförordningen.

Utskottet har tagit sakägares synpunkter i beaktande och förstår att byggnadens volym kan uppfattas som stor med det speciella läge som fastigheten har. Vidare förstår utskottet att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens
myndighetsutskott

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. Utskottet 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 stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott 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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 13 augusti 2020

Bilaga 1. Ansökan

Bilaga 2. Ritningar

Bilaga 3-5. Yttranden

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------