



Handläggare

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Bedömning av ärendet

Du får detta brev för att vi på bygglovsavdelningen nu har gått igenom ditt ärende och de handlingar du har lämnat in. Efter den genomgången bedömer vi att vi inte kan besluta om att ge dig lov. I bedömningen har vi granskat hur ditt förslag förhåller sig till områdesbestämmelser och övriga bestämmelser och krav i lagstiftningen. Nedan ser du en beskrivning av vår bedömning.

Förutsättningar för ditt ärende

Under den här rubriken beskrivs vad som gäller för din fastighet och vad som i övrigt gäller för prövningen av ditt ärende.

Vad områdesbestämmelserna säger

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av områdesbestämmelse med aktnummer 0126K-13330 som antogs den 16 augusti 2001 och vann laga kraft den 14 september 2001 samt 0126K-13248 som antogs den 8 juni 1998 och vann laga kraft den 15 mars 2001.

Dessa bestämmelser omfattar, där inte annat anges, fastigheter inom med OB angivna områden på plankartan och där ny bebyggelse prövas lämplig, dock inte de fastigheter som är avsedda för helårsboende enligt givet bygglov eller som bedömts vara helårsbostäder (på plankartan markerade med H) med hänsyn till byggnadens standard och faktiskt användningsätt.

Förändrad lovplikt (gäller samtliga fastigheter). Marklov krävs för åtgärder som medför ändring av höjdläget av tomt samt för trädfällning.

Aktuell fastighet omfattas av H och bedöms därmed inte omfattas av områdesbestämmelserna men av den utökade lovplikten vad gäller marklov.

Vad översiktsplanen säger

Huddinge kommuns gällande översiktsplan beskriver användning, utveckling och bevarandet av den fysiska miljön i området.

Fastigheten är belägen inom ett område med sammanhängande bebyggelse och är ett fritidshusområde inför omvandling – Svartvik. Området är ett befintligt fritidshusområde som successivt omvandlas till permanentboende. Det innebär att kommunen kommer försörja områdena med vatten och avlopp. Vidare innebär det att områden detaljplaneras och kompletteras med ny småhusbebyggelse, gatorna byggs ut och viss avstyckning och förtätning tillåts. Kommunen håller sig inom



utpekade bebyggelseområden och utökar inte områdenas markanspråk. Ny bebyggelse tar hänsyn till områdets befintliga karaktär.

Pågående planarbete

Fastigheten omfattas av ett pågående planarbete, detaljplan för Svartvik (Högmora etapp 3). Förslaget har varit ute på samråd och nästa steg är granskning under kvartal 2, 2027.

Tidsplan för planarbetet:

- • Planuppdrag den 5 oktober 2022.
- • Samråd för detaljplan och gatukostnader 24 mars till 24 april 2025.
- • Granskning, kvartal 2 2027.
- • Antagande, kvartal 4, 2027.
- • Laga kraft, kvartal 3, 2028.
- • Byggnation allmän plats, 2029 till 2032.

I nuvarande utformning anger planbestämmelserna bland annat följande för berörda fastigheten:

- Användningen är avsedd för bostäder.
- Prickmark får inte förses med byggnad eller bilparkering.
- Högsta nockhöjd är 8 meter.
- Markens höjd får inte ändras med undantag för placering av byggnader.
- Minsta takvinkel är 20 grader.
- Endast friliggande enbostadshus. Största byggnadsarea är 140 kvadratmeter.
- Högst 280 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad.
- Komplementbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 30 kvadratmeter.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.
- Fasader ska vara av trä, tegel eller puts. Fasader ska vara i jordnära varma kulörer.
- Tak ska utformas med symmetriskt sadeltak.
- Komplementbyggnads vind får inte inredas.
- Byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer, terräng och vegetation.

Generella förutsättningar

Krav på god form-, färg- och materialverkan finns i 8 kap. 1 § PBL.

Krav på varsamhet vid tillbyggnad och ändring finns i 8 kap. 17 § PBL.

Beskrivning av fastigheten och området.

Fastighetens areal är 2 720 kvadratmeter och på fastigheten finns enligt nybyggnadskartan ett enbostadshus som upptar cirka 267 kvadratmeter byggnadsarea. Det finns även fem komplementbyggnader med en byggnadsarea om 6, 14, 14, 50 och 17 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnaderna är cirka 100 kvadratmeter. All befintlig bebyggelse på fastigheten upptar cirka 367 kvadratmeter. Samtidig bebyggelse är inte lovprövad men kan konstateras vara uppenbart preskriberad med hänsyn till äldre flygfotografier.



Fastigheten är kuperad ner mot Magelungen åt nordöst och har ett planare parti på tomten åt sydväst mot Kristinelundsvägen där majoriteten av befintliga bebyggelsen har placerats.

Området är ett blandat småhusområde där enbostadshus för permanentboende varvas med mindre fritidshus. Fastigheterna som tillåter helårsboende i områdesbestämmelserna har generellt sett större huvudbyggnader och bebyggelse än de fastigheter som är avsedda för fritidshusbebyggelse. Det är till stor del på grund av områdesbestämmelserna. Bestämmelserna tillåter relativt låg bebyggelsegrad för fritidshusfastigheterna med 55 kvadratmeter brutto- och byggnadsarea i ett plan. För fastigheter som är avsedda för helårsboende finns ingen uttalad byggrätt.

Vid inventering av lovprövade byggnader inom områdesbestämmelserna där fastigheten likt ansökan omfattas av "H" i kartan noteras följande inom området:

- Ett antal av huvudbyggnaderna har erhållit bygglov för en huvudbyggnad som har en byggnadsarea om 100 till 130 kvadratmeter. En enstaka byggnad har på 1970-talet erhållit bygglov för en byggnadsarea om 170 kvadratmeter. Det finns även huvudbyggnader med en lovprövad byggnadsarea som understiger 100 kvadratmeter.
- Loven är äldre då flertalet är från 1970-talet fram till början av 2000-talet.

Hur ditt förslag stämmer med förutsättningarna

Ansökan om lov redovisar en tillbyggnadsdel med en tillkommande byggnadsarea om 30 kvadratmeter med en bruttoarea om 30 kvadratmeter och en öppenarea om 30 kvadratmeter.

Byggnaden får med föreslagna tillbyggnad en byggnadsarea om 226 kvadratmeter och en bruttoarea om 295 kvadratmeter. Dock verkar situationsplanen inte redovisa vad som skett med det som återges i nybyggnadskartan från 2024.

Nockhöjd är beräknad till 8,2 meter. Byggnaden har tre våningar varav en suterrängvåning. Utvändigt är byggnaden klädd med träpanel och puts i kulör NCS 6009-B, betongtakpannor i kulör NCS S9000-N, fönster, dörrar i plåt i kulör NCS S9000-N.

Avstånd till fastighetsgräns är 7,23 meter mot nordväst och 6,6 meter mot sydväst. Situationsplanen saknar skalstock så vi har utgått från en mätpunkt på tillbyggnadens längsgående mått.

Bebyggelsegraden på fastigheten uppgår enligt förslaget till cirka 327 kvadratmeter byggnadsarea.

Det ansökan gäller ska följa områdesbestämmelserna. Fastigheten är markerad med ett "H" vilket innebär att någon reglering avseende areor, våningsantal, höjder med mera inte finns. Med hänsyn till områdesbestämmelsernas utformning bedöms att ansökan ska prövas som att fastigheten är belägen utanför planlagt område. Utökad lovplikt gäller dock för samtliga fastigheter vad gäller ändring av marknivå vilket innebär att lovplikt för ändring av marknivå gäller även för denna fastighet.



Förslaget i förhållande till omgivande bebyggelse

I genomgången av ärendet har vi gjort bedömningen utifrån tidigare lovhandlingar och förslagets påverkan på bebyggelseområdet. Olovliga byggnader och tillbyggnader utgör inte en grund för bebyggelseområdets bebyggelsegrad eller utformning.

Tillbyggnaden av huvudbyggnaden, där bostadens volym utökas påtagligt, innebär att byggnaden med god marginal kommer att bli den till ytan största i området. Placeringen mot gatan sett gör att byggnaden inte kommer att upplevas så stor som den verkligen är. Det är från sjösidan som den största påverkan sker då det är tre synliga våningar med en höjd på 9,2 meter.

En stor del av byggnadsarean upptas av altan/uteplats runt byggnaden vilket inte medför att bedömningen blir en annan. Byggnadsvolymen kommer på grund av utbredning och utformning avvika på ett oacceptabelt sätt från områdets tidigare beviljade byggnadsvolym och få ett dominerande uttryck.

Förslaget bedöms sammantaget inte vara en lämplig anpassning till stads- och landskapsbilden, kultur- och naturvärdena på platsen och bidrar inte till en god helhetsverkan.

Förslaget i förhållande till pågående detaljplan

Den berörda fastigheten har ett pågående planarbete. Det är noterat att den framtida planen inte har vunnit laga kraft. Detaljplanen med tillhörande gatukostnadsutredning var på samråd den 24 mars–24 april 2025. Nästa steg är att gå igenom inkomna synpunkter och förbereda för granskning.

Vår bedömning är att det går att ta visst stöd av den pågående detaljplanens utformning. Inte enbart sett till vilken byggrätt som föreslås som utgångspunkt utan även till syftet och intentionerna med den nya planen och användningen av området.

Den pågående planen syftar främst till att omvandla små- och fritidshusområdet till ett område för permanentboende. Det vill säga att möjliggöra för fler en- eller tvåbostadshus, en grundskola och en bussgata genom området. Därtill ska detaljplanen möjliggöra för en breddning av lokalgatorna, bekräfta befintliga bostäder och skydda befintliga naturområden med höga naturvärden. En förtätning ska ske med hänsyn till befintliga naturvärden och topografin. Det framgår även av planbeskrivningen att större byggrätt föreslås inom planområdet.

Föreslagen huvudbyggnad kommer preliminärt avvika avseende nockhöjd, byggnadsarea samt bruttoarea. Förslaget är visserligen förenligt med planens nuvarande och övergripande syfte. Men det finns inget i planbeskrivningen som pekar mot att en exploatering likt den nu ansökta har varit en intention eller tanke med den nya planen.

Generella förutsättningar

Vår bedömning är att förslaget inte är varsamt mot ursprungsbyggnaden och inte har en god helhetsverkan enligt följande:

- Hänsyn ser inte ut att ha tagits till huvudbyggnadens utformning utan den hänsyn som vidtagits bedöms vara att tillskapa stora fönsterytor för att passa den invändiga planlösningen.



- Fönstersättningen är inte hemmahörande i byggnadstypen och har inte tagit hänsyn till det befintliga husets ursprungliga arkitektoniska uttryck. Här har stora glasade ytor tillförts på det befintliga huset för få samma typ av fönsterytor som på tillbyggnadens glasade ytor.
- Takkupan på befintlig byggnad har redovisats i två olika utföranden. Vidare stämmer takkupan inte med senaste lovgivning då den har breddats samt att fönstersättningen inte längre är centrerad.
- Tillbyggnaden, som är en förlängning av ursprungsbyggnaden, har placerats utanför gaveln vilket innebär att byggnaden blir oproportionerlig. Det beror på att ytan under den befintliga altanen har byggts in och gjorts om till bruttoarea vilket inte bedöms vara en varsam ändring av byggnaden.

Förslaget som helhet uppfyller inte varsamhetskravet och uppnår inte heller en god helhetsverkan. Vidare uppfyller tillbyggnaden inte kraven i stads- och landskapsbilden då den med sin höjd från sjösidan på över 9 meter och med tre våningar blir ett främmande inslag i området.

De handlingar som lämnats in i ansökan innehåller brister men är tillräckliga för att pröva frågan om att inte ge lov.

Tidigare ärenden

Det finns sedan tidigare en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med diarienummer MBF 2024-003188 där bygglov nekats. Tillbyggnadsdelen mot sjösidan skiljer sig inte från det förslaget du nu har skickat in. Det innebär fortsatt att lov inte kan ges.

Fortsatt hantering av ärendet

Då vi har bedömt att lov inte kan ges kan du välja hur vi fortsatt ska hantera din ansökan. Du kan välja mellan att:

- Återta ansökan. Om du väljer att återta din ansökan kommer avgift att tas ut enligt den taxa som gäller för vår handläggning.
- Fortsätta med det förslag som har lämnats in. Ansökan kan då komma att avslås och en avgift enligt den taxa som gäller för vår handläggning tas ut.

Du kan läsa mer om våra avgifter samt hitta vår taxa här:

<https://www.huddinge.se/bostad-och-miljo/bygglov/Taxa/>

Senast den 16 juni 2026 behöver du ha meddelat mig vilket av alternativen ovan du väljer. Hör vi inget ifrån dig måste vi fortsätta handläggningen av ditt ärende och vi kommer att fatta ett beslut som bygger på de uppgifter som har lämnats in.

Du kan enkelt meddela hur du vill gå vidare via e-tjänsten på bygg.huddinge.se.

Kontakt

Behöver du kan du givetvis kontakta mig. Det mest effektiva sättet att få svar på frågor är att skicka ett mejl. Du hittar e-postadressen på första sidan. Det går även bra att kontakta servicecenter för att få svar på enklare frågor.

Vänliga hälsningar



Bygglovshandläggare