



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-10-07

B 2020-000519

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 20:8 (JÄGARVÄGEN 13)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för avslagsbeslutet är 8 525 kronor,

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

Ärendet

Fastigheten som berörs av ansökan är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten upptar 1 284 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus med cirka 70 kvm byggnadsarea. Befintlig byggnad är placerad på fastighetens östra del.

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av ytterligare ett enbostadshus på fastighetens västra del och att fastigheten styckas av. Enligt förslaget ska den fastighet som tillskapas bli 684 kvm och enbostadshuset upptar 100 kvm byggnadsarea.

Det föreslagna enbostadshuset är placerat på den kuperade västra delen av fastigheten och uppförs i tre våningar med pulpettak och en utkragande balkong på entrésidan mot gatan. Byggnaden upptar ca 240 kvm bruttoarea och ca 20 kvadratmeter öppenarea. Gatufasadens takfot ligger ca 8,8 meter över gatans nivå och nockhöjden ligger ca 10,5 meter över gatans nivå.

På det nedersta våningsplaneras finns ett garage och en intern hiss som tillgodoser kravet på tillgänglighet. Stödmurar uppförs mot gatan.

Granskad av
ANNROM



Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. Området omfattar småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse planeras inte inom området, men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

Yttrande från grannar

Ett grannehörande gjordes 2020-07-05 för ett förslag som inkom 2020-06-09. Synpunkter kom in från ägarna till fastigheterna Erstavik 20:7, Erstavik 20:9 och Erstavik 19:18.

Sammanfattningsvis handlar synpunkterna bland annat om att Hästhagen i Nacka har en unik miljö som relativt väl bevarats sedan dess egentliga start på 30-talet. Även om många av fastigheterna har sin individuella särprägel och charm så har området en mycket tydlig identitet. Alla tomter är utan undantag små i Hästhagen. De få avstyckningar som har genomförts har resulterat i att de nya fastigheterna känns inträngda vilket påverkar livskvalitet och fastighetsvärde för omgivande fastigheter. De allra flesta hus i Hästhagen har ett eller två plan. En treplansvilla på det lilla bergsområdet är olämpligt och inte i linje med områdets tradition.

Grannarna hänvisar till översiktsplanens avsnitt om att områdets karaktär och skala bör behållas. Den del av fastigheten som nu planeras att avstyckas och bebyggas har av förklarliga skäl inte kunnat utnyttjas till fullo av befintliga fastighetsägare eftersom den består av ett berg, med branta sluttningar på ömse sidor av fastighetsgränsen. Att bebygga berget enligt ansökan innebär ingrepp som kommer att påverka naturen och omkringliggande fastigheter bland annat genom omfattande sprängningsarbete. Det föreslagna huset upptar en stor del av fastigheten vars utformning med ett fem meters stup gör det i princip omöjligt att nå den ena delen av fastigheten utan att gå runt och gå in bakvägen från Jägarvägen. Då fastigheten endast består av ett berg leder till att byggnaden blir väldigt dominerande på fastigheten och inte smälter in i naturen eller den omgivande bebyggelsen. Utformningen av byggnaden kommer med sin storlek och höjd totalt förändra omgivningen och leda till att omgivande fastigheter får betydligt mindre sol särskilt under den mörka delen av året.

Grannehörande för det bearbetade förslaget som inkom 2020-08-31 har inte gjorts.

Yttrande från sökande

Yttrande som inkom 2020-08-31

Efter grannehörande och synpunkter som togs upp i samband med det här byggnaden i ansökan reviderats. Utgångspunkten har varit att utforma en byggnad som anpassas till tomtens kuperade terräng och samtidigt tar tillvara på det fria läget med fantastisk utsikt mot Stockholm innerstad i norr. Fokus har även riktats mot att skapa en genomarbetad form och ett uttryck som harmonierar väl med Hästhagens i övrigt mycket varierande bebyggelse.

Husets placering ger ett generöst avstånd till omkringliggande bebyggelse och ska upplevas naturlig och inte inklämd. Avstånd mellan fasad på byggnaden i ansökan och fasad hos bostadshus på fastigheten Erstavik 20:7 i väster är 15 meter. I sydväst ligger Erstavik 20:9 som inte besvärar av byggnaden i ansökan då den ligger helt under dess marknivå.



I den reviderade ansökan har byggnadsarea (BYA) minskats till 100 kvm där en föreslagen storlek på avstyckning av fastigheten med 684 kvm ger styckningslotten ett exploateringsstal på 14,6%. Den befintliga fastigheten är idag bebyggd med knappt 70 kvm BYA vilket ger ett exploateringsstal på 5,5%. Efter avstyckning ger det stamfastigheten ett exploateringsstal om ca 11%.

Likt flertalet andra hus i området är byggnaden i ansökan utformad med två våningar samt källare med garagedel. Byggnadshöjden är 4,93 meter (nockhöjd 6,23 meter) räknat från medelmarksnivå (BBR 2016:30).

Det övre våningsplanet förskjuts bakåt för att ge avtrappande uttryck mot gatan och undvika att en stor fasadyta bildas. Taket sluttar framåt för att likaså minimera volymen mot gatan och samtidigt komplettera glaspartierna i norr med möjlighet till intag av dagsljus även från söder. Källaren utformas med entré vid sidan av en garagedel där hiss upp till det tillgängliga planet med vardagsrum, kök och badrum finns.

Yttrande som inkom 2020-10-06

Det finns ett stort behov av nya bostäder.

Tomten Erstavik 20:8 är unik utifrån flera perspektiv. Tomtytan är större än hos flertalet fastigheter i omgivningen. De för avstyckning avsedda tomtdelarna är visserligen mindre än medelvärdet för tomttytor i stadsdelen, men inte unikt små. Nyttjandegraden (exploateringsstalet) hos Erstavik 20:8 är exceptionell då den ligger långt under medelvärdet för området, och även efter avstyckning är inom medel i förhållande till andra fastigheter i området (se Bilaga 2. Stapeldiagram)

Den föreslagna avstyckade tomtdelen består i dagsläget till stor del av en bergsslutning av lågt värde utan möjligheter till exempelvis trädgårdsskötsel.

Bemötande av granneyttrande:

Man hänvisar också till "avstyckningar som har resulterat i att de nya fastigheterna känns inträngda vilket påverkar livskvalitet och fastighetsvärde för omgivande fastigheter".

Utsagan är anekdotisk men uttrycker samtidigt anspråk på att vara allmängiltig och borde därför inte beaktas. Påståendet att påverkan på fastighetsvärde för omgivande fastigheter är obelagt och mycket tveksamt. Tvärtom kan fastighetsvärden öka med minskade kommunala kostnader med effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Bemötande av skäl för beslut:

Tomternas storlek efter avstyckning är inte unika för stadsdelen Hästhagen, där minsta tomtstorlek för närvarande är 442 kvm.

I Skäl för beslut beskrivs byggnaden försåtligt som bestående av tre våningar, men exemplet på byggnad i ansökan består av källare med garage och två våningar. Då området ej omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser finns heller inga våningsantal att förhålla sig till och den totala byggnadshöjden är varken exceptionellt hög eller låg i jämförelse med andra byggnader i området.

Vidare beskrivs byggnaden som "dominerande i stadsbilden" och att den inte följer den "övriga bebyggelsens struktur". Det visuella intrycket av fasaden mot gatan kan knappast upplevas som avvikande jämfört med karaktären hos andra byggnader i området som framförallt består av hus i 1-4 plan med eller utan källare (se Bilaga 1. Foton).



Vi anser att den föreslagna byggnaden i storlek och placering väl passar in i omgivningen och övrig bebyggelsestruktur, att allmänna intressen gynnas genom att regionen med sin stora bostadsbrist får ett tillskott av bostad lämplig för barnfamilj utan påtaglig inkräktande av naturresurser, och med en effektivisering av befintlig infrastruktur

Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. Området omfattar småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse planeras inte inom området, men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 kapitlet 4 och 6 §§ punkt 1 plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Bebyggelse och byggnadsverk ska 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 kapitlet 9 § ska en obebyggd tomt som ska bebyggas 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.

En jämförelse av fastighetsstorlekarna i närområdet ger resultatet att 37 fastigheter har storleken mellan 818 och 1 796 kvm med en genomsnittlig storlek på 1 015 kvm. En styckning skulle medföra att det blir två relativt små fastigheter med strax över 600 kvm tomtarea. Det finns två tomter i närområdet som har 440 respektive 492 kvadratmeter tomtarea. På dessa tomter är ett parhus placerat över tomtgränsen och byggnaden och tomtstorlekarna är inte representativa för området och därmed inte medtagna i jämförelsen.

Det befintliga bostadshuset är placerat på den idag byggbara delen av fastigheten i öster. Den västra delen av fastigheten är kuperad vilket innebär omfattande markförändringar för att kunna placera en byggnad där. Den föreslagna byggnaden är i tre plan med pulpettak och en utkragande del på entrésidan och stödmurar mot gatan och byggnaden. Gatufasadens takfot ligger ca 8,8 meter över gatans nivå och nockhöjden ligger ca 10,5 meter över gatans nivå.

Nämnden följer plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, föreskrifter och aktuell rättspraxis i bedömningarna av våningsantal. I plan- och byggförordningen 1 kap § 4 definieras vad som är en källare "En källare ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden." Enligt aktuell rättspraxis tillkommer följande kriterier: det visuella intrycket (bl a storlek och utformning av fönster och dörrar), avsedda användningssätt av rummen i källaren och att golvnivån ligger under omgivningens marknivå skall ingå. Enligt den sektion som är inskickad ligger golvnivån i samma nivå som marken på gatan vilket medför att ytan bedöms som våning och inte källare. Förslaget bedöms därmed vara tre våningar.



Nämnden bedömer vid en avvägning mellan det enskilda intresset att stycka av fastigheten och bygga ytterligare ett enbostadshus och det allmänna intresset av en god stadsbild och sparsamhet med naturresurser att det allmänna intresset väger tyngre. Nämnden bedömer vidare att den föreslagna byggnaden med byggnadsvolym med tre våningar och pulpettak avviker från den befintliga karaktären av bebyggelsen i området som främst består av en- och tvåplanshus med sadeltak.

Nämnden bedömer vidare att den föreslagna byggnaden inte är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden eller till natur- och kulturvärdena på platsen. Den föreslagna byggnaden placeras högre upp än övriga byggnader i området vilket inte bidrar till en god helhetsverkan av bebyggelsestrukturen.

Sammanfattningsvis medför en styckning att två fastigheter med en för omgivningen avvikande storlek skapas. Storleken och placeringen av det föreslagna huset blir ett dominerande inslag i stadsbilden som inte följer den övriga bebyggelsens struktur. Att tillföra ytterligare en byggnadsvolym på platsen bedöms inte harmonisera med övrig bebyggelsestruktur och är inte lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild. Ansökan om förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen för nybyggnad av enbostadshus avslås därför.

Bygglovenheten

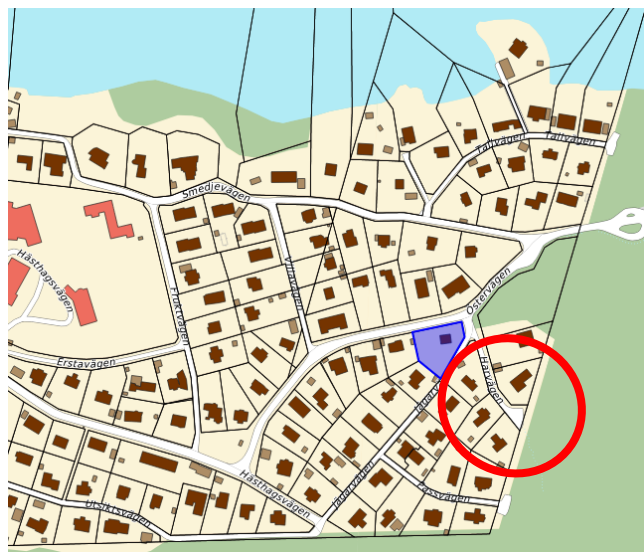
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande från grannar av förslag som inkom 2020-06-09
4. Yttrande och bilagor från sökande som inkom 2020-08-31 och 2020-10-06
5. Foton från platsbesök 2020-09-08

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.