



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-03-28

B 2022-000414

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## ERSTAVIK 23:3 (PASSVÄGEN 4)

### Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

#### Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus inte kan påräknas.

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

- avgiften för förhandsbeskedet är 6400 kronor,

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

#### Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar inför en avstyckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea på 90 m<sup>2</sup> och har en nockhöjd på 6,8 meter. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Vid en styckning skulle den avstyckade fastigheten bebyggas med ca 15 % byggnadsarea.

Fastighetens area är idag 1216 m<sup>2</sup> och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta 600 m<sup>2</sup>. Sökande har angett att den avstyckade delen anses lämplig för nybyggnation eftersom den till stor del består av helt plan yta (idag till största del gräsmatta).

Tillfart till befintlig fastighet kommer finnas via servitutsväg som kommer löpa över den avstyckade fastigheten.

En ansökan om tillbyggnad samt rivning har beviljats för befintlig huvudbyggnad. Om åtgärden utförs kommer befintlig fastighet vid en avstyckning vara bebyggd med 17,5 % byggnadsarea. Om rivning och tillbyggnad ej utförs kommer fastigheten vid en avstyckning vara bebyggd med ca 25 % byggnadsarea.

#### Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området, Hästhagen som gles blandad bebyggelse. Området omfattar småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och

Granskad av JENSTR



skala bör behållas. Någon nybebyggelse planeras inte inom området, men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

### Yttrande

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och anför sammanfattningsvis följande:

Vår tomt Erstavik 23:3 är i dagsläget 1.216 kvm stor. Det är en plan trädgårdstomt med stora delar gräsmatta. Marken på tomten ligger ca 40 cm lägre än gatunivån och tomten som angränsar i väster. Tomten som angränsar i öster ligger mellan 1-3 meter högre. I söder angränsar tomten Nackareservatet med stora obebyggda ytor och mycket grönska. I fonden i söder finns ett högt berg.

Det befintliga bostadshuset ligger långt söderut på tomten, vilket lämnar en stor yta obebyggd mot gatan. Garaget som idag står på tomten kommer att rivas och bostadshuset kommer i enlighet med det beviljade bygglovets i mycket begränsad omfattning att breddas mot öster (drygt 2 meter). Bostadshuset har, och kommer även efter en eventuell avstyckning av fastigheten, att ha gott om rekreations- och funktionsytor åt alla håll kring byggnaden. Vi bifogar fotografier över tomten med den närmaste omgivningen (bilaga 2) för att nämnden ska få en uppfattning om tomt, omgivning och befintlig byggnation.

Sammanfattningsvis menar vi att översiktsplanen redan med utgångspunkt i dess lydelse, stöder vår ansökan om förhandsbesked. Kommunen har uttryckt motsatsen och vi menar därför att det enskilda intresset, vid en avvägning, trots allt överstiger det allmännas. Som vi tidigare har uttryckt skulle en avstyckning ha stor betydelse för oss som familj. Med tanke också på att kommunen ska tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder i kommunen skulle detta kunna vara en del, om än liten, av det. Sammantaget anser vi också i övrigt, att vår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus uppfyller de krav som ställs i 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Yttrandet med fotocollage och sammanställning finns bilagd i ärendet.

### Tidigare beslut/pågående ärenden

Bygglov gavs av utskottet den 22 september 2021 med beslutsnummer MSU § 92/2021 för tillbyggnad med ca 250 m<sup>2</sup> bruttoarea. Ärendet har handlagts i ärende B 2021-0060.

Sökande har ännu inte sökt om startbesked.

Bygglov gavs av utskottet den 15 februari 2023 med beslutsnummer MSU § 43/2023 för tillbyggnad med ca 98 m<sup>2</sup> bruttoarea. Ärendet har handlagts i ärende B 2023-0075.

Bygglovets kan inte utföras i kombination med bygglov MSU § 92/2021.

### Skäl till beslut

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden



1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Aktuell fastighet är relativt flack och förslaget visar en placering av bostadshus på fastighetens nordöstra del. En jämförelse av fastighetsstorlekarna i närområdet visar att merparten är över 900 m<sup>2</sup>. En styckning skulle medföra att det blir två relativt små fastigheter med strax över 600 m<sup>2</sup> tomtarea. Det finns två tomter i närområdet som har 440 respektive 492 m<sup>2</sup> tomtarea. På dessa tomter är ett parhus placerat över tomtgränsen och byggnaden och tomtstorlekarna är inte representativa för området och bör därmed inte tas med i jämförelsen.

*Ungefärlig exploatering för omgivande kvarter,*

Fastighet	Areal	Huvudbyggnad (bya)	Exploatering
Erstavik 23:5	901 kvm	137 kvm	15%
Erstavik 23:4	1128 kvm	144 kvm	13%
Erstavik 23:2	982 kvm	145 kvm	15%
Erstavik 23:1	963 kvm	144 kvm	15%
Erstavik 22:8	1151 kvm	110 kvm	10%
Erstavik 22:7	1178 kvm	116 kvm	10%
Erstavik 22:10	492 kvm	100 kvm	20%
Erstavik 22:9	440 kvm	110 kvm	25%
Erstavik 22:3	923 kvm	120 kvm	13%
Erstavik 20:11	1106 kvm	140 kvm	13%
Erstavik 20:12	1038 kvm	130 kvm	13%
Erstavik 20:13	997 kvm	107 kvm	11%
Erstavik 20:14	1100 kvm	95 kvm	9%

Om alla fastigheter med liknande fastighetsareal som aktuell fastighet har, skulle inkomma med ansökningar om avstyckningar liknande detta förslag skulle det innebära att ett drygt 15-tal fastigheter kan tillkomma med tillhörande bostadshus i närområdet/Hästhagen. Fastigheterna längs med vattnet som ligger inom strandskyddat område är inte medtagna i uträkningen.

Bebyggelsen i området består av fastigheter och byggnader av olika storlekar, en blandning som anses väsentlig att behålla med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ytterligare förtätning medför att området tappar sin karaktär. Åtgärden bedöms därmed olämplig med hänsyn till kravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att den aktuella åtgärden kräver planläggning enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen. Ett positivt förhandsbesked skulle troligen få en prejudicerande effekt och medföra att ett flertal fastigheter inom området vill genomföra samma åtgärd. Detta skulle på sikt kunna innebära fler antal fastigheter och bostäder inom det aktuella området. En sådan utveckling bedöms innebära en så pass stor förändring av den fysiska miljön och områdets karaktär att det bör hanteras i detaljplanprocess.

Sammanfattningsvis medför en styckning att två fastigheter med en för omgivningen avvikande storlek skapas. 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

Johanna Åhs  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA



