

SVAR PÅ TJÄNSTESKRIVELSE B 2022-000414

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Nacka kommun

Nacka den 23 mars 2023

ERSTAVIK 23:3, PASSVÄGEN 4 **Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**

Vi har fått möjlighet att yttra oss över kommunens ställningstagande gällande vår ansökan om förhandsbesked avseende bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Erstavik 23:3, enligt vilket bygglov inte kan påräknas. Ärendet kommer att behandlas vid Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 19 april 2023.

Bakgrund

Ansökan omfattar ett förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar inför en avstyckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea om 90 kvm och en nockhöjd på 7 meter från gatan. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Tomten Erstavik 23:3 är idag 1216 kvm stor och föreslås styckas i två tomter om vardera 600 kvm. Vid en avstyckning skulle den avstyckade fastigheten bebyggas med cirka 15 % byggnadsarea. Befintlig byggnad har beviljats bygglov, enligt vilket den befintliga fastigheten, efter avstyckning kommer att bebyggas med cirka 17%.

Ansökan om avstyckning löper parallellt med detta ärende hos Lantmäteriet i Nacka kommun. Vid muntliga kontakter med lantmäteriet har vi fått ett preliminärt besked om att förutsättningarna finns för en avstyckning. Vid bedömningen har lantmäteriet tagit hänsyn till bl.a. vatten, avlopp, el, infartsvägar, parkeringar samt att det finns tillräckligt med plats för rekreation kring byggnaderna. Tillfart till befintlig fastighet kommer vid en avstyckning att ske via en servitutsväg, vilken kommer att löpa längs med den avstyckade fastigheten västerut.

Området Hästhagen

Området Hästhagen ligger utanför detaljplanlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Befintliga byggnader i området är av varierande storlek och är oregelbundet

placerade i landskapet. Området ligger i en sluttning mot Järlasjön i norr, och många av tomterna är branta och består i olika grad av berg eller bergsknallar. Befintlig bebyggelse har inte någon enhetlig arkitektonisk utformning eller struktur. Vi bifogar fotocollage, (bilaga 1), med några exempel på den stora variationen av byggnader och gestaltning i området.

Vår tomt Erstavik 23:3

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.

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan anges följande gällande området Hästhagen. "Området innefattar gles blandad bebyggelse och 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."

Våra synpunkter på kommunens förslag till beslut

Förtätning av Hästhagen

Kommunen har angivit att ytterligare förtätning skulle medföra att området tappar sin karaktär. Vi delar inte denna bedömning.

I brist på tvingande regler i en detaljplan, är det översiktsplanen för området som blir vägledande. Översiktsplanen uttrycker de *allmänna* intressena för ett område och hur starka dessa är. Översiktsplanen är inte bindande, men kan ge vägledning för hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Vid bygglovsbedömningen för områden utanför detaljplan, ska inte bara de allmänna intressena som uttrycks i översiktsplanen tas i beaktande, utan även den *enskildes* intressen av den sökta åtgärden. Vi anser som utgångspunkt att översiktsplanen, såsom den är utformad, uttryckligen medger *enstaka kompletteringar* i Hästhagen, och således understödjer vår ansökan. Oavsett det, ska hänsyn också tas till de intressen vi som sökande har av ett bifall till ansökan och väga dessa mot de allmänna.

I området har frågan om förhandsbesked och avstyckning, vad vi känner till, varit aktuell två gånger de senaste åren. Fastigheten Erstavik 19:14 beviljades förhandsbesked och styckades nyligen av till två tomter om vardera 834 respektive 800 kvm. Den nybildade fastigheten är idag bebyggd. I såväl det som vårt ärende, är det fråga om två flacka tomter med goda förutsättningar för tillfartsvägar och anslutningar.

Ansökan om förhandsbesked avseende tomten Erstavik 20:8 avsågs. Den del av den aktuella fastigheten som skulle bebyggas består av en brant bergknalle och skulle kräva omfattande bearbetningar för att bebyggas (MÖD P 9315-21). Det ärendet är därför inte jämförbart med vårt.

Kommunen skriver att ett bifall till vår ansökan skulle kunna innebära att ett drygt 15-tal hushåll med liknande fastighetsareal skulle kunna inkomma med ansökningar om styckning. Det saknas redogörelse för vilka fastigheter som avses och det är därför svårt att med säkerhet bemöta påståendet. Vår egen utredning visar dock att en eventuellt prejudicerande verkan av ett bifall till vår ansökan, inte skulle leda till en sådan förtätning. I bilaga 3 har vi gjort en sammanställning över de tomter som är större än 1.200 kvm i Hästhagen. Vi har också redogjort för förutsättningarna för respektive fastighet att ansöka om en avstyckning. Med hänsyn tagen till dels placering av befintlig bebyggelse på tomten, exploateringsgraden på tomten respektive tomtens utformning, dels MÖD:s slutsats att en brant bergknalle inte var lämplig att bebygga, är vår slutsats att det endast återstår två-tre tomter vilka överhuvudtaget kan bli aktuella för en ansökan om avstyckning. Att förutsätta att dessa hushåll i framtiden skulle komma att göra en ansökan är spekulation, och inget som bör påverka bedömningen av vår ansökan. Oavsett detta, skulle en sådan mindre förtätning med ytterligare ett-tre hushåll ligga i linje med översiktsplanen.

Det har kommit till vår kännedom att en begäran om planbesked avseende fastigheten Erstavik 10:11 lämnades in till kommunen den 27 oktober 2022. Fastigheten omfattar cirka 12.000 kvm och utgör en oas i Hästhagens mittersta kärna. Områdets karaktär definieras i

många och mycket av herrgården och dess omgivning. Ansökan om planbesked omfattar en föreslagen bebyggelse om 43 nya radhus, vilka skulle bebyggas över större delen av det som i dag är en öppen och grön yta. Som vi har förstått det handlägger kommunen ansökan och ärendet är ute på komplettering.



Flygfoto över Hästhagen med "ängen" i kärnan.

Skiss över föreslagen bebyggelse på fastigheten Erstavik 10:11

Vi noterar att inget beslut är fattat i ärendet, men om denna äng skulle bebyggas så skulle områdets karaktär förändras. Ett eventuellt framtida positivt ställningstagande till bebyggelse på Erstavik 10:11 skulle enligt vår mening medföra att vår ansökan då också bör omprövas med hänsyn till områdets nya karaktär.

Storlek och exploateringsgrad

I brist på tvingande regler i en detaljplan har kommunen vid bedömningen av ansökan gjort en jämförelse med närliggande fastigheter i fråga om bl.a. tomtstorlek och exploateringsgrad.

På andra sidan gatan från vår tomt finns två tomter som har en tomtarea om 440 respektive 492 kvm. Över tomtgränsen är placerat ett parhus och exploateringsgraden för tomterna är 25 respektive 20 procent.

Vid en jämförelse med det omedelbara närområdet är det naturligt att jämföra med tomterna på andra sidan gatan. Det är bl.a. de som utgör själva underlaget. Detta gäller oavsett vad det är för bebyggelse som finns på tomterna. Parhusen uppfattas i många och mycket som två olika hus i storlek och gestaltning, förutom att de sitter ihop med en vägg.



Västra parhuset i korsningen Passvägen/Jägarvägen



Östra parhuset på Passvägen

Storleken på dessa två tomter och bebyggelsen därpå, visar dessutom att kommunen redan tidigare har frångått de proportioner i fråga om fastighetsarea och exploateringsgrad som i övrigt funnits i närområdet, vilket bör påverka bedömningen av vår ansökan i positiv riktning. Regelverket för området har inte förändrats sedan dess.

Hänsynstaganden i fråga om bebyggelse och omgivning

Kommunen skriver att en ytterligare byggnadsvolym bedöms inte harmonisera med övrig bebyggelsestruktur och är inte lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Byggnationen på Passvägen ligger, med undantag för vår tomt, relativt nära gatan, ofta med frigjord tomtyta bakom byggnaderna. Vår tomt har det omvända förhållandet och lämnar en större yta öppen mot gatan, nästan som ett hållrum. Vi anser att det snarare skulle göra gaturummet gott att placera en volym i delar av detta tomrum.



Vy från nordväst



Vy från söder/från befintligt hus



Vy från öster

Vår tomt är väl lämpad för den tilltänkta byggnationen. Arean är redan ianspråktagen såsom tomtmark. Terrängen är väl anpassad för en byggnad, det är en plan och öppen yta som ännu inte är bebyggd. Anslutning till vatten, avlopp och el finns vid gatan och är lätt åtkomligt. Befintlig byggnation ligger i den södra delen av tomten, vilken angränsar

naturreservatet med sina öppna ytor. Det finns gott om ytor för rekreation på respektive tomt enligt förslaget.

Den tilltänkta byggnationen är placerad för att ha minsta möjliga påverkan på grannar vad gäller solljus, siktlinjer och trivsel. Volymen är placerad i ett hörn vid vilket grannens tomt höjer sig i öster med mellan 1-3 meter. Entréplan kommer därför i begränsad omfattning uppfattas från den närmaste grannens håll. Övre plan är minskat i yta för i minsta möjliga mån påverka grannar med sin volym. Den tilltänkta byggnationen kommer att ligga i ett fint läge, med mycket solljus och ytor för rekreation. Den befintliga tomten angränsar naturreservatet, vilket med sin öppenhet bidrar med fler öppna ytor och natur inpå knuten.

Kommunen skriver att bebyggelsen i området består av fastigheter och byggnader av olika storlekar och att detta är önskvärt att behålla. Som framgår av det bifogade fotocollaget och förhållandena på Passvägen är gestaltningen av byggnaderna även på Passvägen mycket varierad och det finns ingen enhetlig gestaltning att anpassa sig efter. Den blandning av fastigheter och byggnader av olika storlekar som kommunen skriver att den vill behålla, skulle således bibehållas genom den sökta åtgärden.

Sammanfattning

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.

Nacka den 23 mars 2023

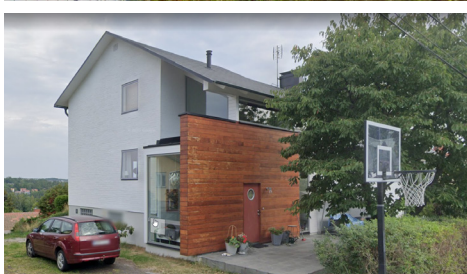
Jane Olsson

Marcus Billström

Bilagor:

1. Fotocollage över exempel på bebyggelse i Hästhagen
2. Fotocollage över Erstavik 23:3 med den närmaste omgivningen
3. Sammanställning över tomter större än 1.200 kvm och förutsättningar för avstyckning

BILAGA 1:
COLLAGE ÖVER EXEMPEL PÅ BEBYGGELSE I HÄSTHAGEN



BILAGA 2:
FOTOCOLLAGE ÖVER ERSTAVIK 23:3 MED BEFINTLIGT HUS OCH OMGIVNING



Tomten från nordväst



Tomten från norr



Tomten från sydväst/väst



Tomten från sydväst/söder



Tomten från norr/nordöst



BILAGA 3: SAMMANSTÄLLNING ÖVER TOMTER STÖRRE ÄN 1.200 KVM OCH FÖRUTSÄTTNINGAR



Vänligen observera att siffrorna och beräkningarna är ungefärliga och baseras på uppgifter från <https://www.lantmateriet.se/sv/kartor/vara-karttjanster/min-karta/>.