

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-01-25

Reviderad 2023-02-07

B 2023-000075

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**ERSTAVIK 23:3
(PASSVÄGEN 4)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, anmälan om installation av eldstad och rivning av garage****Förslag till 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 Anders Petterson, som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering nr SC0885-11, behörighet N enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

- avgiften för bygglovet är 16 348 kronor,
 - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 21 440 kronor
 - avgift för startbesked av installation av eldstad är 2 010 kronor
- Totalt 39 798 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt garage. Enbostadshuset är uppfört i tre våningar. Befintlig byggnad upptar 92 kvm byggnadsarea och tillbyggnaden upptar 13 kvm byggnadsarea. Ny sammanlagd byggnadsarea är därmed 105 kvm.

Tillbyggnaden byggs till i tre våningsplan, en större balkong byggs in och en del av byggnaden förses med ett tredje våningsplan. Byggnaden bruttoarea utökas med ca 98 kvm från ca 216 kvm till ca 314 kvm samt cirka 11 kvm öppenarea.

Granskad av JENSTR



Tillbyggnaden och befintlig byggnad har fasader av stående träpanel i ljus beige kulör NCS: S 2005-420R, knutar och foder i varm ljusgrå kulör NCS S4000-N, fönster i grön kulör NCS S7010-G1004 samt sockel i mellangrå puts NCS S3000-N. Taket förses med grått falsat plåttak.

Fastighetens area är 1 216 kvm och efter tillbyggnad är fastigheten bebyggd med 8,6 % byggnadsarea

Parallellt med denna ansökan om bygglov löper en separat ansökan om förhandsbesked gällande avstyckning av tomten till två mindre tomter. Förslag till beslut förväntas presenteras i sammanträdet i mars 2023.

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

Yttrande

Ansökan har grannhört enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Sista svarsdag var den 7 februari.

Fastighetsägare till Erstavik 23:4 ställer sig frågande kring den parallella ansökan om avstyckning av tomten, exploateringsgrad 17%.

I övrigt har inga negativa synpunkter inkommit.

Tidigare beslut/pågående ansökningar

Bygglov gavs av utskottet den 22 september 2021 med beslutsnummer MSU §92/2021 för tillbyggnad med ca 250 kvm bruttoarea. Ärendet har handlagts i ärende B 2021-0060. Sökande har ännu inte sökt om startbesked. Bygglovets kan inte utföras i kombination med nu aktuell ansökan.

En ansökan om förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus har sökts för aktuell fastighet. Förhandsbeskedet handläggs i ärende B 2022-0414. Nu aktuell ansökan om tillbyggnad av befintligt hus är anpassad för att uppnå en bättre exploateringsgrad, jämförelsevis till bygglov MSU §92/2021, i samband med ansökan om förhandsbesked.

Skäl till beslut

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.
- [2014:900]



Nämnden bedömer att ansökan följer översiktsplanens intentioner och att åtgärden utgör ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelsestruktur och därmed inte förutsätter detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan krävs att åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen. Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen ska en byggnad utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

En kartläggning har gjorts av exploateringsgrad i närområdet, med reservation att byggnadsytan i några fall är mätt vid takfot. Exploateringsgrad inom närområdet ligger mellan 10–15 %. Den aktuella fastigheten Erstavik 23:3 har en fastighetsarea på 1 216 kvm och byggnaden upptar efter ansökt tillbyggnad 105 m² byggnadsarea, vilket motsvarar exploateringsgrad om ca 8,6 %.

En ansökan om förhandsbesked inför avstyckning av tomten handläggs i en separat ansökan. Förslaget visar att vardera tomt blir ca 600 kvm. Den avstyckade fastigheten skulle bebyggas med ca 15 % byggnadsarea. Befintlig huvudbyggnad tillsammans med nu aktuell ansökan om tillbyggnad skulle vid en avstyckning vara bebyggd med 17,5 % byggnadsarea. Nämndens primära bedömning är att förslag om förhandsbesked ska avslås på grund av avvikande exploateringsgrad samt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer däremot att aktuell ansökan om tillbyggnad är anpassad till bebyggelsens exploateringsgrad och täthet som motsvarar befintlig bebyggelsestruktur i närområdet.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar

ÖVERSIKTSKARTA

