



## TJÄNSTESKRIVELSE

17-07-17

B 2016-000246

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Erstavik 6:13 Hästhagsvägen I

### Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

#### Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen ges att ett enbostadshus inte kan tillåtas på platsen.

Avgiften för förhandsbeskedet är 5 500 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

#### Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 192 m<sup>2</sup> och en totalhöjd på 5,7 meter. Fastigheten ligger utanför planlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

Nämnden bedömer att ett enbostadshus inte kan tillåtas på platsen.

#### Ärendet

Ansökan som kom in 2016-02-17 avsåg förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på 192 m<sup>2</sup> (hus A på situationsplanen) respektive 150 m<sup>2</sup> (hus B) och ett garage på 40 m<sup>2</sup> (hus C).

Efter att Nacka vatten och avfall AB lämnat remissvar att kommunens vatten- och spillvattenledning korsar fastigheten där hus B och C är belägna ändrades ansökan till att gälla ett enbostadshus med en byggnadsarea på 192 m<sup>2</sup> och en totalhöjd på 5,7 meter.

På platsen finns för närvarande byggnader för småindustri. Den sökande anför i sin ansökan att fastigheten lämpar sig bättre för bostadshus än industriverksamhet bland annat med hänsyn till områdets karaktär; det gränsar till naturreservat. Man anför också att det tidigare stått ett bostadshus på fastigheten.

Granskad av AXEGRA



## Planförutsättningar och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inom strandskyddat område, 300 meter, och inom område som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram. Området är av riksintresse för kulturmiljövården.

Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten inom område där ingen förändring av markanvändningen planeras och kommunen har heller inte beslutat att detaljplanera området.

## Remissyttranden

Kommunantikvariern har svarat att den aktuella fastigheten ligger i område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, Nacka ström, och att det även är riksintresse för kulturmiljövården.

Området har i sin helhet stort symbolvärde för kommunens framvuxna identitet och brukar kallas "Nackas hjärta". Områdets karaktär bärs upp av den industriella miljön, med vatten och tillhörande historiska byggnader som vuxit fram utifrån kvarnrörelsen på platsen.

Fastigheten ligger också intill den förhistoriska farleden, som också har haft en avgörande betydelse för områdets framväxt. Det rinnande vattnets koppling ut till Järlasjön är väsentligt för förståelsen av områdets industriella historia.

En omvandling av fastighetens användning från nuvarande relativt diskreta och begränsade funktion till permanentbostad får negativa konsekvenser för områdets kulturhistoriska värden. Ett bostadshus som placeras i kulturmiljön Nacka ström, med läge invid Järlasjön, innebär negativa konsekvenser för förståelsen och upplevelsen av den historiska miljön.

Alla de byggnader som idag finns kring Nacka ström har vuxit fram ur kvarnrörelsen.

Den karaktär som en villatomt ofta får, skulle utgöra en förvanskning av den helhetsmiljö som finns idag och påverka områdets upplevelsevärden negativt. Ett annat problem med att omvandla fastigheten till permanentboende är att området skulle upplevas som mer privatiserat.

Det är många såväl Nackabor som turister, som besöker Nacka ström. Villatomter som angränsar till kulturmiljön och dess besöksområden påverkar människors möjlighet att röra sig fritt i området.

Historiskt sett har det funnits en viktig koppling mellan den industriella rörelsen i Nacka ström och den historiska farleden. En tillkommande villa med en placering invid farleden skulle påverka den historiska koppling som finns bevarad idag.

## Tidigare beslut

En tidigare ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnader, avskrevs 2015-12-10, B 2015-1578 § 2015-3651, efter att den sökande återkallat ansökan.

## Skäl till beslut

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap miljöbalken tillämpas vid prövning av lov och förhandsbesked.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.



Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder.

Enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbild, natur- och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan.

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunantikvarien har bedömt att en nybyggnad av enbostadshus skulle innebära en förvanskning av helhetsmiljön och innebära negativa konsekvenser för förståelsen och upplevelsen av den historiska miljön.

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap 1 § plan- och bygglagen). Vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen ska proportionalitetsprincipen beaktas. Principen innebär ett krav på att det ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen.

Det allmänna intresset i detta fall är riksintresset för kulturmiljövården.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedömer nämnden att det allmänna intresset i detta fall väger tungt och förhandsbesked ska ges att ett enbostadshus inte kan tillåtas på platsen.

## **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
Handläggare

### **Bilagor**

1. Situationsplan
2. Situationsplan befintligt
3. Fasader
4. Yttrande kommunantikvarien

## ÖVERSIKTSKARTA



Inringad del visar aktuell fastighet