



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-10-01
Reviderad 2020-10-16

B 2020-001185

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS 1:165 (KUMMELNÄSVÄGEN 56)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fyra lägenheter

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Christer Svensson, behörighetsnummer SC0145-17, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 20 832 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor
- planavgiften är 26 040 kronor, totalt 71 672 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med vind som innehåller fyra lägenheter. Byggnaden upptar 120 m² byggnadsarea och dess nockhöjd är 7,9 meter. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Fasader utförs med liggande träpanel i grå kulör (NCS S 2005-G60Y). Tak beläggs med lertegelpannor. Ansökan omfattar också nybyggnad av en komplementbyggnad som upptar 24 m² byggnadsarea och har en byggnadshöjd på 2,15 meter. Sex parkeringsplatser anläggs, liksom stödmurar.



Markförändringar sker i samband med nybyggnationen och för att anordna parkeringsplatser samt in- och utfart. Befintlig huvudbyggnad och en befintlig komplementbyggnad rivs. En befintlig komplementbyggnad inreds som bastu. För att klara tillgängligheten på fastigheten anläggs utvändiga trapphissar.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplaner 391, 460 och 545. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad i två våningar får ges en byggnadsarea på högst 120 m² och ha en högsta nockhöjd på åtta meter. Avstånd från byggnad till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Inom med n markerat område krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över mark. Området utgörs av kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak ska vara av traditionella material, färgsättning ska anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Antal tillåtna lägenheter per fastighet är inte reglerat. Huvudbyggnad ska uppföras friliggande. Detaljplanen innehåller ingen begränsning av antal tillåtna lägenheter i huvudbyggnad.

Enligt planbeskrivningen är syftet med planen bland annat att möjliggöra en utbyggnad av villor, skydda natur och kulturhistoriskt värdefull miljö, ordna sanitära förhållanden genom att införa kommunalt VA samt ordna vägförbindelser med mera så att området fungerar för ett permanent boende.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser då murar placeras på mark som inte får bebyggas.

Yttrande

Ansökan har skickats ut till grannar enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:156 har yttrat bland annat att hen allmänt är jag emot flerfamiljsbyggande med sex parkeringsplatser. Hen har fått uppfattningen att detaljplanens mening är att i största möjliga mån bevara denna känsliga miljö.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:166 har yttrat bland annat att Kummelnäs är och har alltid varit en idyll med en- eller tvåfamiljshus och detaljplanen uttrycker klart att områdets karaktär måste bevaras. Hen anser att bygglovet strider mot gällande detaljplan på Ett flertal punkter:

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att man saknar VA-ritning samt redovisning av placering för vattenmätare och LTA-pump. Vidare saknas redovisning av dagvattenhantering genom LOD.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet redovisar att ansökan uppfyller tillgänglighetskraven.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att sopkärnen ska placeras inom tio meter från sopbilens angränsningsplats. Placeringen i ansökan är längre än så, sopkärnen ska placeras så nära vägen som möjligt. Det ska finnas kärl som rymmer 60 liter



matavfall/vecka, och 200 liter restavfall/vecka. Det rekommenderas att det finns uppsamling för förpackningar på fastigheten.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att det ska finnas cykelparkering enligt kommunens p-tal för cykel. Dagvatten från infartsvägen kommer rinna in på tomten i och med de stora nivåkillnader som finns. Fastighetsägaren ska vidta åtgärder för att förhindra det. Markägaren och väghållaren Nacka kommun ska ej belastas med kostnader för detta.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med källare innehållandes tre lägenheter beviljades i december 2017 i beslut MSU § 166/2017. Beslutet överklagades och upphävdes av mark- och miljödomstolen då beslutet medgav en avvikelse på 10 % gällande tillåten byggnadsarea vilket av domstolen inte bedömdes vara motiverat vid nybyggnation. Beslutet upphävdes också på grund av att domstolen ansåg att byggnadens källare var att betrakta som våning och byggnaden inte bedömdes uppfylla kraven på friliggande huvudbyggnad.

Tillgänglighet

Utvändiga trapphissar ska vara monterade och finnas på plats innan slutbesked kan utfärdas.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att avvikelsen med murar som placeras på mark som inte får bebyggas är en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Fastigheten är mycket kuperad och murarna bedöms nödvändiga för att fastigheten ska kunna bebyggas.

In- och utfart är placerad över mark där utfart enligt detaljplan inte får anordnas. Vid en fastighetsreglering utförd av lantmäteriet i Nacka kommun har man tillfört Kummelnäs 1:165 mark i syfte att tillskapa en in- och utfart över utfartsförbudet. I beslutet har lantmäteriet bedömt att regleringen kan ges med liten avvikelse mot fastighetsbildningslagen enligt 3 kap 2 § (ärendenr AB137667, förrättning registrerad 2015-10-08). Enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen första stycket andra meningen får fastighetsbildning som innebär liten avvikelse ske i strid med detaljplan om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Enligt 9 kap 30 § Plan- och bygglagen 1 b ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplan om den fastighet som åtgärden avser avviker från detaljplanen med avvikelsen har godtagits vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen.

Nämnden bedömer att in- och utfarten till fastigheten inte innebär trafikfara. In- och utfartens anslutning till Kummelnäsvägen hamnar på den plats där den är markerad i detaljplanen. Dock går in- och utfarten inte via grannfastighet som var den ursprungliga tanken i detaljplanen.



Ansökan bedöms inte strida mot detaljplanens bestämmelser gällande anpassning till den befintliga miljön och bebyggelsen. Inom detaljplaneområdet finns stor variation i bebyggelsen gällande material, kulörer och ålder på byggnader. Åtgärden kommer att innebära stora markarbeten och sprängning då tomten är mycket kuperad. Detta bedöms vara en förutsättning för att kunna nyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Den synpunkt som inkommit från Nacka vatten och avfall AB gällande att det saknas redovisning av placering för vattenmätare och LTA-pump bedöms inte hindra att lov kan medges. Sökanden kommer att behöva ta kontakt med Nacka vatten och avfall AB för att ansluta sig till kommunalt VA och för att utreda om det finns behov av LTA-pump. I den kontakten bedömer nämnden att frågorna kan lösas. LOD har redovisats i kompletterande handlingar.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Beslut om fastighetsreglering
4. Utlåtande tillgänglighet
5. Yttranden från grannar

ÖVERSIKTSKARTA

