



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-06-04
Reviderad 2020-06-16

B 2020-000736

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS I:752 (BRANTBACKEN I)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fyra lägenheter

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 Andreas Carling, behörighetsnummer SC2238-12, 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 17 050 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor
- planavgiften är 26 040 kronor, totalt 67 890 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fyra lägenheter. Byggnaden är i två våningar med vind och har en byggnadsarea på 109 m². Nockhöjd från medelmarknivån är 7,8 meter och avstånd till tomtgräns är 5,7 meter. Fasader utförs med stående träpanel i obehandlat trä. Tak beläggs med papp i svart kulör. Ansökan omfattar och nybyggnad av två komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 22 m² och med en nockhöjd på 3,8 meter. Vidare ansöker man om markåtgärder i samband med nybyggnation, uppförande av stödmurar och anläggande av sex parkeringsplatser. Del av stödmur placeras på mark som endast får bebyggas med uthus och garage, muren



understiger 0,5 meter i höjd och bedöms inte kräva lov. Befintliga byggnader på fastigheten ska rivas. Fastighetens area är 1 378 m². Ansökan omfattar ingen trädfällning.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 506. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ges en byggnadsarea som motsvarar 8 % av fastighetens area, dock högst 140 m². Byggnadens nockhöjd får vara högst 8 meter och avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Komplementbyggnader får uppta högst 60 m² byggnadsarea och deras nockhöjd får vara högst 4 meter. Byggnader ska uppföras friliggande. Inom med n markerat område ska stor hänsyn tas till befintlig naturmark och marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

Enligt planbeskrivningen är detaljplanens syfte att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning av bostadsbebyggelsen. I planbeskrivningen står att antal lägenheter är inte låst, varför en huvudbyggnad kan innehålla flera lägenheter. Planbeskrivningen innehåller i övrigt inget kring tolkningen av bestämmelsen friliggande, eller någon begränsning i antal lägenheter per fastighet.

Yttrande

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har bland annat yttrat att det är stora höjdskillnader på tomten så enheterna förutsätter att det anläggs stenkistor för att ta hand om dagvattnet så att det inte påverkar de kommunala vägarna. En trumma ska läggas under infarten för att möjliggöra avvattning av vägen.

Nacka vatten och avfall har angående avfall inte haft några synpunkter.

Tidigare beslut

Myndighetsutskottet beviljade i maj 2019 lov för en likadan byggnad med fyra lägenheter på Kummelnäs 1:752 (beslut MSU § 56/2019 i ärende B 2019-0142). Fastigheten har sedan styckats och det tidigare beviljade lovet ligger numera på fastighet Kummelnäs 1:1186.

Det tidigare beslutet överklagades och har stått sig i länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen skriver i sin dom angående bestämmelsen friliggande, och antal lägenheter, att det i de avgörande där Mark- och miljööverdomstolen tolkat bestämmelser om fristående eller friliggande hus, där de har uteslutit flerbostadshus, har det funnits konkret stöd i planhandlingarna för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras. Mark- och miljödomstolen gjorde följande bedömning: Det aktuella området är ett s.k. förnyelseområde där de nya planförutsättningarna syftar till att främja en mer permanent bebyggelse. Husen är av varierande standard och storlek och detaljplanen anger att det inte finns någon begränsning av antal lägenheter i huvudbyggnaden. I planbeskrivningen anges att antalet lägenheter inte är låst utan att en huvudbyggnad får innehålla flera lägenheter. Domstolen anser därför att det vare sig av planbeskrivningen eller detaljplanen finns stöd för att i målet tolka planbestämmelsen friliggande så att enbart egnahems- och villabebyggelse innehållande högst två lägenheter får uppföras.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Ett mindre ingrepp görs på n-markerad mark. Då man förlagt huvudbyggnaden i sluttning och anpassat den till tomtens förutsättningar bedöms ingreppet kunna medges.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och kan beviljas lov med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar

ÖVERSIKTSKARTA

