



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-10-01
Reviderad 2020-10-14

B 2020-001195

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS I:236 (KUMMELNÄSVÄGEN 22)

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 [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med 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 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 en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med fyra lägenheter. Byggnaden uppförs i två våningar med vind och upptar 140 m² byggnadsarea. Nockhöjd är åtta meter och avstånd till tomtgräns är 8,3 meter. Fasader utförs med stående träpanel som är värmebehandlad och har en ljusbrun kulör. Tak beläggs med plåt i mörkgrå kulör (RAL 7043). Ansökan omfattar också nybyggnad av fyra komplementbyggnader som sammantagna upptar 14 m² byggnadsarea. Komplementbyggnaderna har en nockhöjd på 2,6 meter. Nio parkeringsplatser anläggs varav tre stycken är till för intilliggande fastighet, Kummelnäs 1:234, där samma byggnadstyp uppförs. Markförändringar sker i samband med



nybyggnation och anläggning av parkeringsplatser samt in- och utfart. Stödmurar uppförs och 15 träd fälls. Fastigheten är sedan tidigare obebyggd.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner 460 och 560. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar och ges en största byggnadsarea om högst 140 m², dess nockhöjd får vara högst 8 meter. Komplementbyggnader får ges en byggnadsarea på totalt 60 m² varav den största får vara 35 m². Avstånd till tomtgräns ska vara minst 6 meter för huvudbyggnad och 2 meter för komplementbyggnad. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter inom detaljplan 460 och för träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,3 meter inom detaljplan 560. Huvudbyggnad ska uppföras friliggande.

Enligt planbeskrivningen för detaljplan 560 är syftet med planen att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. I beskrivningen står bl a att områdets karaktär med gles bebyggelse och med fri placering av huvudbyggnader på tomterna ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomterna för fritidshus omvandlas till tomter för permanent boende. Sprängning och utfyllnad bör undvikas. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Bestämmelsen friliggande begränsar inte antalet lägenheter.

Yttrande

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

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att sopkärlens placering ser bra ut. 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 enligt planbeskrivningen ska finnas två parkeringsplatser per bostadslägenhet. Parkeringsplatserna är ojämnt placerade mellan fastigheten Kummelnäs 1:236 och grannfastigheten Kummelnäs 1:234. Vid samutnyttjande mellan fastigheterna behöver denna nyttjanderätt säkerställas i samband med bygglovgivning. Enheterna anser att parkeringsräckan är säkrare än häckar gentemot den allmänna vägen. Ett vilplan på minst 2,5 meter ska finna i anslutning till vägen. Lutningen bör inte överstiga 3,5%. Inga siktskymmande föremål, exempelvis avfallskärl, högre än 80 centimeter får placeras vid infarten. Sökande ska vidta åtgärder så att dagvatten från fastigheten inte rinner ut på den allmänna vägen. Inga framtida kostnader för dagvattenhantering ska belasta kommunen. Det är bra att naturmark och enskilda träd kan sparas på fastigheten. Träden behöver skyddas väl under byggtiden.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med vind innehållandes fyra lägenheter beviljades i januari 2017 i beslut MSU § 11/2017. Beslutet överklagades och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen då beslutet medgav en avvikelse på 10 % gällande tillåten byggnadsarea vilket av domstolen inte bedömdes vara motiverat vid nybyggnation.



Skäl till beslut

Nämnden bedömer att ansökan är anpassad till fastighetens förutsättningar och det som står i planbeskrivningen. Huvudbyggnaden placeras i befintlig sluttning med liten påverkan på befintliga marklinjer. Av de 15 träd som fällt ligger många inom det område där huvudbyggnaden placeras. Den större mängden träd på fastigheten kommer inte att fällas.

Den synpunkt som inkommit från Nacka vatten och avfall AB gällande att det saknas VA-ritning samt 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.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att det i planbeskrivningen står att bilplatsbehovet per bostadslägenhet är två. Nämnden bedömer att 1,5 parkeringsplatser per bostadslägenhet är tillräckligt för ansökan. Parkeringstalet i planbeskrivningen syftar främst till en- och tvåbostadshus, inte till flerbostadshus med mindre lägenheter. Samutnyttjande av parkeringsplatserna är säkerställt då sökanden har skickat in en ansökan till lantmäteriet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar

ÖVERSIKTSKARTA

