



TJÄNSTESKRIVELSE  
2021-02-15  
Reviderad 2021-03-10

B 2020-001123

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## KUMMELNÄS I:1179 (KUMMELNÄSVÄGEN 43C) Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola

### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) 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 61 380 kronor,
  - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 200 kronor,
  - planavgiften är 86 800 kronor.
- Totalt 185 380 kronor.

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

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av en förskola i en våning med slutningsvåning. Byggnaden upptar 600 m<sup>2</sup> byggnadsarea och har en nockhöjd på 7,13 meter. Förskolan planeras att inrymma 80-100 barn fördelat på åtta avdelningar. Fasader utförs med puts i mörkröd kulör (S 5040-Y80R). Tak beläggs med papp i tegelröd kulör. Ansökan omfattar också nybyggnad av tre komplementbyggnader som sammantagna upptar 58 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Stödmurar uppförs på fastigheten och 23 parkeringsplatser anläggs.

### Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 497. Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändningen ska vara för skola eller förskola. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med en slutningsvåning och uppta högst 600 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Komplementbyggnader får



uppta högst 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är sju respektive fyra meter.

### **Avvikelser från detaljplanen**

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse gällande tillåten nockhöjd för huvudbyggnad då höjden är 0,13 meter för hög.

### **Yttrande**

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:780 och 1:1141 har skickat in synpunkter på bland annat att men har haft barn på Kummelnäs förskola i fem år och vet vilket kaos det är på morgonen vid hämtning och lämning. Majoriteten av de som bor i området åker bil till jobbet och lämnar då även barnen med bil. Vid Kummelnäs förskola är det väldigt svårt att få plats på morgonen, trots de 20-tal gästplatser som finns. Hur tänker man sig då att det ska fungera på denna förskola där det är planerat för fem st och även på en infartsväg där två bilar inte kan mötas (se blå markering på bilden)? Vi ser en stor risk till trafikchaos med påföljd att vi boende som bor kring Kummelnäsvägen och Backamovägen kommer ha bilar från lämnande föräldrar på våra uppfarter och tomter. Vi ser även en stor risk med busshållplatsen vid Högabergsvägen/Kummelnäsvägen. Om det är tänkt att föräldrar och barn ska gå över vägen (grön markering) för att ta sig till förskolan behöver man nog bygga om busshållplatsen till en avsmalnad. Bilister har en tendens att köra om bussar just vid den hållplatsen eftersom det är den enda på hela Kummelnäsvägen som inte är avsmalnad. Vi har sett gående och bilar som varit när att blivit påkörda av stressade bilister som passar på att köra om bussar.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:772 har skickat in synpunkter på bland annat att det inte lämpligt att lägga en så stor förskola så långt in i ett tättbebyggt bostadsområde. Det naturliga skulle vara att förlägga det intill en infart till området. Detta då det kommer bli en stor trafikökning med belastning i buller, utsläpp, vägslitage och miljökonsekvenser. Därtill kommer det med stor sannolikhet bli trångt på Kummelnäsvägen där ingen aktuell bussficka finns och det redan blir stopp i flödet. Det finns som i tidigare detaljplan angivet en risk att Solviksvägen och Backamovägen kommer användas som genomfartsvägar. Detta måste förhindras för att inte förstöra miljön.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:781 har skickat in synpunkter på bland annat att förskolan väntas bli betydligt större än vad det först planerades så är frågan om buller viktig. Det är viktigt att buller och höga ljudnivåer utreds, räknas på och förebyggs noggrant samt att ljudnivåer följs både inomhus och utomhus för verksamheten med lekande barn, trafik och byggbuller. Grannar finns nära denna fastighet och bor runt den planerade förskolan. Miljöenheten har flera klagomålsärenden för detta idag (förskolor som byggts nära bostäder och där åtgärder mot buller inte gjorts tillräckligt) se t.ex. ärende M2020-644. Detta måste tas med redan innan byggnation, med remiss till sakkunniga. Med hopp om en god dialog med boenden nära fastigheten, så att alla blir nöjda.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:777 har skickat in synpunkter på bland annat att byggnaden är alldeles för stor och hög.



Fastighetsägare till Kummelnäs 1:773 har skickat in synpunkter på bland annat att Konsortiet/aktiebolaget Solklippans fastighets AB sökte och erhöll ett bygglov för samma projekt 2016, av outtalade anledningar så utnyttjade man inte detta bygglov utan lät göra diverse markarbeten med stora ingrepp i naturen. Nu söker man exakt samma bygglov igen, med en enda anledning, konsortiet är till försäljning och redan ute på marknaden, det som fattas är bygglovet för att kunna göra det till ett attraktivt objekt. Att nu Nacka kommun vill ge bygglov igen till ett projekt som innebär en stor byggnad i ett känsligt område känns väldigt suspekt, behovet av förskolor och daghem i området stämmer inte längre med den intention som Nacka kommun hade när bestämmelsen att detta område skulle bebyggas för sådan verksamhet, jag vill därför att Nacka kommuns tjänstemän ser över behovet av ge detta projekt legitimitet. Det är tveksamt om det finns underlag för den här storleken på förskoleverksamhet i området, vilket kommer att innebära att barn kommer att bilas in i området från utan liggande områden, det betyder en utökad trafik på Kummelnäsvägen och med tanke på att utfarten från området ligger mitt emot busshållplatser så ökar risken för olyckor i och med att sikten inte är den bästa på platsen. De flesta byggnader i områdets närhet är relativt små hus med träffasader, för att på något sätt anpassa byggnaderna i området bör en träffasad användas i en traditionell färg. Infarten till området är inte anpassat för verksamheten, med en relativt smal gata utan egentlig mötesmöjlighet kommer det uppstå situationer som inte är att rekommendera. Möjligheter att parkera saknas för de som lämnar barn på förskolan, som förslaget nu ser ut ger det endast tillfälle för eventuell personal att parkera i området. För att den eventuella verksamheten inte skall uppfattas som ett störande moment i de närboendes dagliga leverne så är ett stängsel inte tillräckligt skydd, med tanke på ljudvolym och liknande som denna verksamhet innebär.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:384, Kummelnäs vägförening, har skickat in synpunkter på bland annat att det anges att det blir åtta avdelningar vilket är dubbelt så många som angavs inför projektet. I detaljplanen anges en förskola med tre till fyra avdelningar. Detta kan innebära att 140 barn ska trängas på en begränsad tomtyta. Följande står att läsa i planbeskrivningen: Förskola och ny infart markreservat för ny förskola med tre till fyra avdelningar förläggs inom naturområdet mellan Kummelnäsvägen och Backamovägen. Tomten för förskola blir ca 5 400 m<sup>2</sup>. Byggrätten för förskola och uthus uppgår till 600 m<sup>2</sup> respektive 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Byggnaden får uppföras i en våning med sluttningstvåning. Inom tomten finns även reserverat plats för en parkering för 20-25 bilar. Dessa förhållanden i kombination med dåligt planerad parkering och för få parkeringsplatser leder till att trafikchaos kommer att uppstå på grund av den alltför smala vägen (ca 4,5 m bred, två personbilar kan svårligen mötas pga stödmur och trottoarkant) som leder från Kummelnäsvägen och en vändplan med för liten vändradie (väg och vändplan är sedan länge byggda så det går utmärkt att besöka på plats och inse problematiken). Ett trafikchaos på ovan nämnda väg gör att styrelsen ser framför sig att många kommer att tvingas att hämta och lämna sina barn från Backamovägen som är backig, endast 3-3,5 m bred samt har ett fåtal mötesmöjligheter. Det är uppenbart, genom den inritade trappan med ramp i bygglovsritningen, att man avser möjliggöra tillträde från Backamovägen. KVF kommer inte att anordna någon gångväg mellan Backamovägen och förskolan, utan avser använda marken som naturområde. Styrelsen kommer att initiera lämpliga restriktioner för att förhindra ökad trafik och parkering på Backamovägen till följd av förskolans verksamhet. Styrelsen kommer med hänvisning till ovanstående, att med alla till buds stående medel, verka för att förhindra att bilar, gående m. m. kan angöra förskolan från Solviksvägen/Backamovägen. Som upplysning vill vi påpeka att nuvarande trafiklösning



kommer att avsevärt försvåra framkomligheten för räddningstjänst och utryckningsfordon vid perioder med hämtning och lämning av barn. Styrelsen ser att den s.k. friytan per barn riskerar att bli låg och inte når upp till Nacka kommuns norm. Vår oro är att sökanden kommer att åberopa och använda föreningens naturmark, knappt 2 000 m<sup>2</sup>, direkt söder om förskolan som lekplats och på så sätt kompensera för bristen på utemiljö inom den egna fastigheten. Det är djupt olyckligt att kommunens bristande planering i kombination med exploitörens ambition att maximera antalet barn ska leda till målkonflikter mellan olika intressen.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:789 har skickat in synpunkter på bland annat att ända sedan detaljplan 497 utformades har hen reserverat mig mot förskolans placering då hen anser att man klämmer in den på en alldeles för liten markyta och föreslagit att man istället kunnat lägga den på Kummelnäsvägen, närmare Gamla Värmdövägen där det finns mycket obebyggd mark. Trafiken hade då letts ut ur området och inte trängts in mitt i Kummelnäs. Parkeringsplatser och angöring skulle då inte blivit något problem vilket det med all sannolikhet kommer att bli med den tilltänkta placeringen och framför allt med byggnadens och den planerade verksamhetens omfattning. Det här är en alldeles för stor och omfattande byggnad, 577 m<sup>2</sup> i två plan plus extra byggnader. Åtta avdelningar medför kanske uppåt 150-160 barn. När detaljplanen utformades, talades det om tre till fyra avdelningar, vilket nu alltså är mer än dubblerat. Så här stor förskola innebär en mycket problematisk trafiksituation vid hämtning och lämning av barn. Den lilla gränden in till förskolan är för smal för två vanliga familjebilar att mötas och nästa problem blir att parkera. Tror inte att de föreslagna p-platserna räcker till mer än personalen. Följden blir då att bilar kommer parkera längs Kummelnäsvägen och grannfastigheternas infarter. Det kommer att innebära olycksrisker i det förstnämnda fallet och en stor olägenhet för grannarna i det andra. Även närliggande vägar kommer att utnyttjas och i det fall gångvägen mellan Backamovägen och förskolan skulle anläggas kommer det att parkeras i diken och tomtinfarter, ett problem redan nu när det är varma dagar och folk vill bada i Sågsjön. Apropå olyckor, kommer utryckningsfordon kunna komma fram på den smala infarten? Finns utlåtande från Räddningstjänsten? Buller från ökande trafik och lekande barn kommer att verka störande för oss närboende. Jag ser i ritningarna inga åtgärder för att motverka det. Jag kräver att man bygger plank för att motverka buller och insyn. Dessa plank måste vara av betydande höjd då flera fastigheter ligger betydligt lägre än förskolan.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att lastplatsen för sopbil/leveransbilar på vändplanen ska skyltas och därför ska sökande kontakta trafikenheten angående utformning och placering av skyltarna.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att LTA-stationen ska placeras nära farbar väg.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall inte haft något att yttra över ansökan.

Utbildningsenheten har inte haft något att yttra över ansökan.

Sökande har skickat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att utformningen av förskolan ser bra ut och med fortsatt hänsyn till tillgänglighetsaspekter under projektering/produktion kommer byggnaden att uppfylla myndighetskrav avseende tillgänglighet.



## Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av en liknande förskola beviljades av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i juni 2017 (beslut MSU § 73/2017 i ärende B 2016-1476). Bygglovet överklagades till länsstyrelsen och sedan till mark- och miljödomstolen som bågge avslog överklagandena. I ärendet har startbesked beviljats för markarbeten som har genomförts. Dock har bygglovet för nybyggnaden av förskolan förfallit då byggnationen inte har påbörjats inom två år från att bygglovet vann laga kraft.

## Skäl till beslut

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.

Den avvikelse som ansökan innehåller gällande att tillåten nockhöjd överskrids med 0,13 meter bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Avvikelsen rör ett teknikutrymme på tak som är av begränsad storlek.

De yttranden som skickats in av grannar föranleder ingen annan bedömning av ansökan. Många av de synpunkter som tas upp i grannars yttranden, t ex trafiksituationen invid förskolan eller antalet barn/avdelningar, rör delar som hanteras när detaljplanen tas fram och byggrätten regleras.

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
3. Verksamhetsbeskrivning
4. Utlåtande tillgänglighet
5. Yttranden från grannar

## ÖVERSIKTSKARTA

