

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-11-14

B 2023-001629

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**KUMMELNÄS I:373  
(LÖVBERGAVÄGEN 8B)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, rivningslov för rivning av enbostadshus samt installation av eldstad****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § 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.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Jalina El-Saaidy Major, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0161-14, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet är 18 425 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor,
- planavgiften är 28 140 kronor,

Totalt 73 365 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2, B3, B10 och B11.

**Ärendet**

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, rivningslov för rivning av enbostadshus samt installation av eldstad.

Tillkommande tvåbostadshus uppförs i två våningar, upptar ca 252 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 321 m<sup>2</sup> bruttoarea, varav 200 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark (enligt beräknings sätt från Svensk standard SS 21054:2020, avsnitt 18.3.3) och 87 m<sup>2</sup> öppenarea. Totalhöjd blir 5,05 m

Granskad av JOHÅHS



beräknat från markens medelmarknivå invid byggnaden. Byggnaden placeras minst 5,2 m från fastighetsgräns. Uppfart sker från Lövbergavägen genom samfällighetsfastighet Kummelnäs S:22, parkeringsplatser tillskapas på baksidan av huset mot sydöst.

Fasader kläs i träpanel i svart kulör (NCS S 8500-N), tak kläs i svart papp och får plåtdetaljer i svart kulör (RAL 9005 eller likvärdig). Skorsten muras med tegel i mörkgrå kulör.

Ärendet gäller också rivning av ett befintligt enbostadshus på fastigheten.

### **Planföretsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 69 och ändrad detaljplan 446. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Endast friliggande hus. Största tillåtna bruttoarea ovan mark är 200 m<sup>2</sup> per fastighet och minsta tomtstorlek 1200 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får uppföras med högst två våningar och med en högsta totalhöjd om 8,0 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Dagvatten skall omhändertas lokalt.

### **Kulturmiljövården**

Fastigheten ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Stockholms inlopp – Nacka, norra Boo, Vaxholm, Oxdjupet, Lindalssundet).

### **Utlåtande**

Sökande har bifogat ett tillgänglighetsutlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet enligt BFS 2011:18 - TIL 2. Sakkunnig har i utlåtanden bedöms att projektet och det granskade ritningsunderlaget är genomarbetat. Förslaget har tagit hänsyn till topografin och markförhållandena i enlighet med bygglagstiftningen med hänvisning till PBL 8:6 och BBR 1:21. En del noteringar och kommentarer berör saker som inte har redovisats och som behöver beaktas i projekterings- och produktionsskedet. Beaktas kommentarerna är sakkunnigas bedömning att projektets utformning uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga så långt det är möjligt att bedöma. De tekniska egenskapskraven bör kontrolleras efter färdigställandet.

### **Skäl till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) bedömer att det tillkommande bostadshuset är ett friliggande tvåbostadshus. De två lägenheterna har förvisso två separata entréer från baksidan men de delar parkering, tomtplats och byggnaden har en sammanhållen gestaltning (se tex. MÖD P 783-18).

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

Nämnden bedömer att föreslagna markåtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.



Nämnden bedömer att rivningen uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför rivningslov.

### **Villkor för lovet**

Som villkor för beslutet gäller att befintlig huvudbyggnad på fastigheten ska vara riven senast ett år från dess att ny huvudbyggnad eller del av byggnaden tas i bruk. Ett bygglov är giltigt i fem år. Om tiden för bygglovs giltighetstid är mindre än ett år då den nya huvudbyggnaden tas i bruk gäller tiden för rivning som längst till det att lovet går ut. Villkoret beslutas med stöd av 9 kapitlet 40 § plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Hampus Hermansson  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2023
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Areaberäkningar
5. Tillgänglighetsutlåtande

## ÖVERSIKTSKARTA

