

2016-03-14

TJÄNSTESKRIVELSE
B 2016-000390

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

lakttagelser och slutsatser från besök i Kummelnäs

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Med anledning av reaktioner från kommuninvånare kring byggandet av flerbostadshus och stora ingrepp i naturmark, har ordförande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Catrin Bergensträhle, och bygglovschef, Kristina Petterqvist, gjort ett besök i Kummelnäs.

Utvecklingen mot flerbostadshus är planenlig och går ur ett myndighetsperspektiv inte att stoppa. Med en tidigare och mer proaktiv dialog kring behovet av anpassning och bevarandet av naturmarken tror bygglovenheten att risken för olovliga åtgärder kan minskas, samt att större hänsyn kan tas till naturförutsättningarna på platsen.

Ärendet

Ett antal kommuninvånare har under året varit i kontakt med Catrin Bergensträhle, och andra politiker i nämnden, angående bebyggelseutvecklingen i Kummelnäs. De uttrycker oro över bebyggelsen av flerbostadshus och de stora ingrepp i naturen ny bebyggelse ibland medför. Med anledningen av detta gjorde Cathrin Bergensträhle och Kristina Petterqvist ett besök i Kummelnäs den 1 mars och tittade på fjorton fastigheter som höll på att bebyggas eller inom kort troligen kommer att bebyggas.

lakttagelser från besök

Två fastigheter var under byggnation. Utifrån ritningarna och platsbesök bedömdes husen vara anpassade och en rimlig avvägning med bibehållandet av träd ha gjorts. För en av dessa fastigheter finns ett pågående tillsynsärende då en granne har anmält att träd har fällts utan lov.

På en fastighet hade bygglovenheten gett ett marklov för trädfällning som var uppenbart olämpligt. Fastigheten var i princip kalavverkad.

Två fastigheter som låg intill varandra var omvandlade till en leråker. Här fanns inga lov som tillät markförändringar eller trädfällningar givna. Ett tillsynsärende har startats för detta.

På ytterligare en fastighet hade det kommit in synpunkter kring sprängning och trädfällningar. Här fanns det ett pågående tillsynsärende.

Åtta av fastigheterna var helt orörda. Här bedömdes det varken ha gjorts markförändringar eller trädfällningar. Fyra av fastigheterna har lov eller har ansökt om lov för att bygga flerbostadshus, för de övriga fyra finns det ännu ingen ansökan.

Planförutsättningar

De aktuella fastigheterna omfattas av detaljplaner som inte innehåller någon begränsning av lägenhetsantal. Detta möjliggör byggandet av flerbostadshus. Byggrätten, dvs. den volym/area som man får bygga, är densamma oavsett om man bygger ett hus för en familj eller ett hus som innehåller t.ex. fyra lägenheter. En ansökan prövas alltid utifrån en tomts förutsättningar (dvs. att den uppfyller anpassningskraven i Plan- och Bygglagen). Om den gör det och samtidigt är planenlig, finns inga förutsättningar för att neka ett bygglov.

Samtliga detaljplaner för de aktuella fastigheterna har bestämmelser om marklov för trädfällning.

Anpassning till kuperad mark och bevarande av natur

När det gäller varsamhet om naturmarken tror bygglovenheten att det går att göra förbättringar genom att föra en proaktiv dialog med de som planerar att bygga. Det handlar om att på ett tidigt stadium ta upp frågan kring markförändringar och bevarandet av träd.

Arbetsätt framöver

- Stadsbyggnadsservice, kommunens helpdesk för bl.a. bygglovsfrågor innan inlämnad bygglovsansökan, ska proaktivt och i förebyggande syfte ta upp frågor kring anpassning av hus i kuperad terräng och behovet av marklov för att ändra marklinjer eller fälla träd.
- När bygglovenheten får in ansökningar från ett företag som önskar bygga ett flerbostadshus i kuperad terräng, bjuds sökanden in på ett personligt möte. Då tas frågan kring anpassning till terrängen upp. Frågor kring träd respektive markförändringar tas sedan upp vid det tekniska samrådet och följs upp vid arbetsplatsbesök och slutsamråd.
- Om en sökande vill göra stora förändringar av marknivåerna på tomten ska det finnas ett bra underlag som tydligt visar hur tomten ser ut efter ändringarna och hur anslutningen till omgivande fastigheter ser ut.
- Vid marklov för trädfällningar ska det i beslutsunderlag framgå vilken vegetation som finns kvar på tomten efter fällningarna har genomförts.

Kristina Petterqvist
Bygglovenheten