



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-26

B 2017-000551

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS 1:165 (KUMMELNÄSVÄGEN 56)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 3 lgh

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Johan Erngren, behörighetsnummer SC0956-15 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

avgiften för bygglovet är 18 816 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 400 kronor och

planavgiften är 23 520 kronor dvs. totalt 64 736 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus i två våningar och källare som innehåller 3 lägenheter. Byggnadsarea är 132 m² och nockhöjd är ca 7 meter. Fasader utför med puts i granitgrå kulör. Tak beläggs med plåt i svart kulör. Avstånd till tomtgräns är 7,7 meter. Ansökan omfattar också nybyggnation av en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 10 m² och en byggnadshöjd på 2,7 meter. Avstånd till tomtgräns är 5 meter. I ansökan ingår också rivning av befintliga byggnader, markåtgärder i samband med nybyggnation och uppförande av stödmurar och fem parkeringsplatser.

Granskad av AXEGRA

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplaner 391, 460 och 545. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad får ges en byggnadsarea på högst 120 m² och en högsta nockhöjd på 8 meter. Avstånd från byggnad till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Inom med n markerat område krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över mark. Området utgörs av kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna och tak ska vara av traditionella material, färgsättning ska anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Antal tillåtna lägenheter per fastighet är inte reglerat.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanen då huvudbyggnadens byggnadsarea överskrider med 12 m² eller 10 %.

Yttranden

Ansökan har grannhört enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:685 har lämnat synpunkter på bl a att in- och utfart ligger i en kurva och är farligt placerad. Att området är till för villor och inte förfulande parhus.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:156 har lämnat synpunkter på bl a att huvudbyggnadens gestaltning och utformning som flerbostadshus strider mot detaljplanens intentioner. Att berg inte bör sprängas bort i den omfattning som ansökan innebär. Att stödmur och parkeringsplatser placeras för nära tomtgräns. Att tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad ej ska överskridas. Att huvudbyggnaden är för hög.

Fastighetsägare till Kummelnäs 1:166 har lämnat synpunkter på bl a att ansökan är fullständigt planstridig då huvudbyggnaden är för stor, för hög och opassande i stil och form samt då det är ett flerbostadshus. Att ansökan inte anknyter till områdets äldre villabebyggelse och att den förvanskar områdets karaktär.

Sökanden har skickat in beslut om fastighetsreglering där Lantmäterienheten i Nacka kommun överfört mark till Kummelnäs 1:165 i syfte att skapa en ny in- och utfart från fastigheten.

Enheten för planering och tillstånd har yttrat att in- och utfarten är planstridig då den går över infartsförbud.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft några synpunkter på VA. Gällande avfall ska det finnas minst två 190-liters kärl för restavfall och ett 140-liters kärl för matavfall.

Skäl till beslut

Avvikelsen att tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrider är sådan att den godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det

gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

In- och utfart är placerad över utfartsförbud. Vid en fastighetsreglering utförd av lantmäteriet i Nacka kommun har man tillfört Kummelnäs 1:165 mark i syfte att tillskapa en in- och utfart över utfartsförbudet. I beslutet har lantmäteriet bedömt att regleringen kan ges med liten avvikelse mot fastighetsbildningslagen enligt 3 kap 2 § (ärendenr AB137667, förrättning registrerad 2015-10-08). Enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen första stycket andra meningen får fastighetsbildning som innebär en liten avvikelse ske i strid med detaljplan om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Enligt 9 kap 30 § Plan- och bygglagen 1 b ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplan om den fastighet som åtgärden avser avviker från detaljplanen med avvikelserna har godtagits vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen.

Nämnden bedömer att in- och utfarten till fastigheten inte innebär trafikfara. In- och utfartens anslutning till Kummelnäsvägen hamnar på den plats där den är markerad i detaljplanen. Dock går in- och utfarten inte via grannfastighet som var den ursprungliga tanken i detaljplanen.

Ansökan bedöms inte strida mot detaljplanens bestämmelser gällande anpassning till den befintliga miljön och bebyggelsen. Inom detaljplaneområdet finns stor variation i bebyggelsen gällande material, kulörer och ålder på byggnader. Åtgärden kommer att innebära stora markarbeten och sprängning då tomten är mycket kuperad. Detta bedöms vara en förutsättning för att kunna nyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Stödmurar och parkering nära tomtgräns bedöms inte innebära en betydande olägenhet.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden från grannar
4. Beslut om fastighetsreglering

