



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-25

B 2017-000806

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**KUMMELNÄS 11:142 (LANDBACKEN 6A)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av gruppbyggda  
småhus/radhus med 3 lgh

**Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ 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 med 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:

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, 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 tre radhus i två våningar med källare. Total byggnadsarea är 140 m<sup>2</sup> och nockhöjd är 7,96 meter. Fasader på den övre våningen utförs med liggande naturfärgad träpanel i två bredder. Bottenvåningens fasader utförs med puts i grafitgrå kulör. Socklar utförs av puts i vit kulör. Tak beläggs med falsad plåt i silvergrå kulör. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Ansökan omfattar och anläggning av 6 parkeringsplatser samt markåtgärder i samband med nybyggnation.

Granskad av AXEGRA

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 506. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad i två våningar får ges en byggnadsarea som representerar 8 % av fastighetens area, vilket motsvarar 133 m<sup>2</sup>. Avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Nockhöjd får vara högst 8 meter.

Enligt planbeskrivningen är detaljplanens syfte att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning av bostadsbebyggelsen. Antal tillåtna bostadslägenheter på en fastighet är inte reglerat.

## Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen avseende att tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 7 m<sup>2</sup> eller 5 %.

## Yttranden

Ärendet har grannhört enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen.

Ägare till Kummelnäs 1:894 har skickat in synpunkter på bl a att bygglov inte ska godkännas. Man ifrågasätter om ansökan stämmer överens med syftet med detaljplanen då flerbostadshus nyttjar byggätten maximalt. Fastighetsägarna skriver att ansökan innebär att trafiken kommer att öka vilket är negativt för de boende i området. Man undrar om service i form av t ex äldreboenden och förskolor kommer att räcka till. Att byggnaderna kommer att kräva stora markåtgärder.

Ägare till Kummelnäs 1:1137 har skickat in frågor där de bl a undrar varför man inte följer och respekterar detaljplanen? Om det inte finns någon gräns för ur många flerbostadshus som får byggas i området? Hur kan det tillåtas att byggnaderna får maximera och överskrida detaljplanen? Fastighetsägarna framför också att området inte är anpassat för så många invånare då t ex trottoarer saknas, lekplats är för liten och vägarna är för smala.

Ägare till Kummelnäs 1:1133 har skickat in synpunkter på bl a att det byggs för många flerbostadshus i området och man ifrågasätter om det är syftet med detaljplanen. Att byggnaden maximerar och överskrider detaljplanen. Att flerfamiljshus är avvikande i området. Att ansökan innebär ökad insyn och skymd utsikt och att ljudnivån i området kommer att höjas. Att trafiken i området kommer att ökas.

Ägare till Kummelnäs 1:867 har skickat in synpunkter på bl a att syftet med detaljplanen är var att fastigheter skulle bebyggas med flerbostadshus. Att området med sin infrastruktur inte är anpassat för så många invånare. Att ansökan är estetiskt opassande i området. Att utvecklingen i området gör att områdets karaktär inte bevaras.

Sökanden har skickat in en geohydrologisk underökning. Undersökningen sammanfattar att om rekommendationerna i undersökningen tas i beaktande och de planerade husen byggs utefter standarder som klarar markvatten och tillfälliga toppar i grundvattennivån med god dränering. Samt att dagvattnet infiltreras lokalt så att nuvarande grundvattennivåer bibehålls, anses det inte föreligga några problem ur ett hydrogeologiskt perspektiv med att bygga planerade radhus



Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandets slutsats är att projektet uppfyller godtagbar nivå på tillgänglighet och användbarhet enligt PBL 8 kap 4§, samt enligt fordringarna i PBF (SFS 2011:338) förutom lägenhetsförråd i källare som inte är tillgängliga.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat att det behövs två 190-literskärl för restavfall och ett 140-literskärl för matavfall.

Enheten för planering och tillstånd har yttrat att dagvatten från fastigheten inte får påverka intilliggande fastigheter.

## Skäl till beslut

Avvikelsen är sådan att den bedöms kunna 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.

De synpunkter som inkommit från grannfastigheter gällande ökad biltrafik, avsaknad av trottoarer och kommunal service i form av förskolor m m bedöms inte vara hinder för att medge bygglov. Givet den byggrätt som detaljplanen medger får dessa frågor anses vara behandlade i detaljplaneprocessen.

De synpunkter som grannfastighet haft angående ökad insyn och skymd utsikt bedöms inte vara en olägenhet enligt 2 kap. 6a § plan- och bygglagen.

Sökanden har efter utlåtandet från sakkunnig inom tillgänglighet reviderat ansökan och ritat in en plattformshiss ner till förråd i källare.

## Bygglovenheten

Per Sundin  
handläggare

## Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Geohydrologisk utredning
4. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
5. Yttrande från fastighetsägare till Kummelnäs 1:894
6. Yttrande från fastighetsägare till Kummelnäs 1:1137
7. Yttrande från fastighetsägare till Kummelnäs 1:1133
8. Yttrande från fastighetsägare till Kummelnäs 1:867

