



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-01-17

B 2015-001642

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Kummelnäs 1:236, Kummelnäsvägen 22

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 4 lgh, nybyggnad av 4 komplementbyggnader, anläggning av parkeringsplatser och fällning av ett träd.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad överskrider med 14 m² eller 10 %.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Tom Cidell med behörighetsnummer SC0672-11 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 18 144 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 21 600 kronor och
planavgiften är 22 680 kronor dvs. totalt 62 424 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för flerbostadshus i två våningar och vind med en byggnadsarea på 154 m². Byggnaden innehåller 4 lägenheter. Nockhöjd är 8 meter och avstånd till tomtgräns är 6,5 meter. Fasader utförs av grånad träpanel och med detaljer i plåt i grå kulör (S 3500-N). Tak beläggs med betongpannor i grå kulör. Takkupor samt plåtdetaljer beslås med varmförzinkad plåt eller plåt i grå kulör (S 3500-N). Ansökan omfattar också nybyggnation av fyra komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 32 m². Samt anläggning av parkeringsplatser och markförändringar för bl a in- och utfart. Fällning av en ek.

Granskad av PAULIN

Del av plan 1 som är placerad under mark bedöms inte uppta byggnadsarea.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner 460 och 560. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar och ges en största byggnadsarea på 140 m², dess nockhöjd får vara högst 8 meter. Komplementbyggnader får ges en byggnadsarea på 60 m² varav den största får vara 35 m². Avstånd till tomtgräns ska vara minst 6 meter för huvudbyggnad och 2 meter för komplementbyggnad. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter inom detaljplan 460 och för träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,3 meter inom detaljplan 560.

Yttranden

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

Fastighetsägare till [Personuppgift borttagen enligt PuL] har inkommit med synpunkter på bl a att ansökan innebär en huvudbyggnad i tre våningar och motsätter sig att byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids. Att ansökan strider mot intentionerna i detaljplanen då antal parkeringsplatser blir flera och ingen hänsyn tas till vegetation, terräng och områdets kulturhistoriska värde.

Ordförande i Östra Kummelnäs fastighetsägarförening har inkommit med synpunkter på bl a att ansökan innebär att skogstomten blir av med alla träd och planas ut.

Fastighetsägare till [Personuppgift borttagen enligt PuL] har inkommit med synpunkter på bl a att avvikelserna på tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad ej bör tillåtas och att ansökan inte är anpassad till områdets karaktär.

Fastighetsägare till [Personuppgift borttagen enligt PuL] har inkommit med synpunkter på bl a att byggnaderna är överdimensionerade och att 4 lägenheter är för mycket. Och att byggnaderna inte passar in i området.

Fastighetsägare till [Personuppgift borttagen enligt PuL] har inkommit med synpunkter på bl a att överskridande av tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad inte bör medges och att huvudbyggnaden är i tre våningar.

Fastighetsägare till [Personuppgift borttagen enligt PuL] har inkommit med synpunkter på bl a att ansökan strider mot att området är tänkt för villabebyggelse. Samt att ansökan innebär en förvanskning av området.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft några synpunkter på ansökan gällande avfall. För VA gäller att larm för pump ska finnas i varje lägenhet och att byggherren kommer att faktureras 4 lägenhetsavgifter.

Trafikenheten har yttrat att parkeringar inte ska finnas nära fastighetsgräns mot kommunal mark och att det bör finnas ett vilplan med en lutning på högst 5 % inne på fastigheten. Sikten vid in- och utfarten till parkeringsplatserna ska vara god, siktskymmande föremål som plantering m m ska inte förekomma där. Ytvatten från infartsvägen ska tas hand om på fastigheten och inte rinna på den allmänna vägen.

Skäl till beslut

Enligt planbeskrivningen för detaljplan 560 är syftet med planen att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. I beskrivningen står bl a att områdets karaktär med gles bebyggelse och med fri placering av huvudbyggnader på tomterna ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomterna för fritidshus omvandlas till tomter för permanent boende. Sprängning och utfyllnad bör undvikas. Antal lägenheter i huvudbyggnad är inte begränsat.

Nämnden bedömer att ansökan är anpassad till fastighetens förutsättningar och det som står i planbeskrivningen. Huvudbyggnaden placeras i befintlig sluttning med liten påverkan på befintliga marklinjer och endast ett marklovpliktigt träd fällt förutom de träd som växer där byggnaderna placeras.

Avvikelsen med överskriden byggnadsarea för huvudbyggnad 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 landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden från grannar
4. Illustration

