



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-05-19

B 2017-000609

Reviderad 2017-05-31

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS 1:1177 (BACKAMOVÄGEN 21A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 5 lägenheter, nybyggnad av komplementbyggnader, anläggning av parkeringsplatser

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 Sirje Spuhl, Behörighetsnummer SC0405-17, 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 29 680 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 400 kronor och
planavgiften är 39 200 kronor dvs. totalt 91 280 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med källare. Byggnaden innehåller 5 lägenheter. Byggnadsarea är 154 m² och totalhöjd är 7,95 meter mätt från markens medelmarknivå runt byggnaden. Avstånd till tomtgräns är 3,5 meter. Huvuddelar av fasader utförs med stående obehandlad panel av lärkträ. Källarfasader och utkragande byggnadsdel på andra våningen utförs med liggande panel. Tak beläggs med papp i svart kulör.

Granskad av HELNIL01

Ansökan omfattar också anläggning av 10 parkeringsplatser och nybyggnad av tre komplementbyggnader som innehåller förråd respektive teknik. Komplementbyggnaderna har en total byggnadsarea på 56 m² och en totalhöjd på 3 meter. Fasader utförs med stående obehandlad panel av lärkträ. En av komplementbyggnaderna placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Markåtgärder invid byggnader och anläggning av infart och parkering.

3 st 1 RoK

2 st 3 RoK

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 497. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad i två våningar får ges en byggnadsarea som motsvarar 8 % av fastighetens area, dock max 140 m². Antal våningar får vara högst två och totalhöjd får vara högst 8 meter. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Komplementbyggnader får ges en byggnadsarea på högst 60 m² varav den största byggnaden får vara högst 35 m². Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter men får efter grannes hörande minskas till minst 1 meter.

Enligt planbeskrivningen för detaljplan 470 är syftet med detaljplanen att tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. De sanitära förhållandena ska förbättras genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt genom att dagvatten tas omhand. Vägar och naturmark ska rustas upp för att fungera för ett permanent boende. Värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild ska bevaras. Vidare står att gällande tomtindelning och vägnät ska i huvudsak behållas i syfte att bevara områdets karaktär. Områdets karaktär beskrivs bestå av den dramatiska landskapsbilden med sina höjdryggar och dalgångar – i vilken bebyggelsen har vuxit fram. Antalet lägenheter i huvudbyggnad är inte begränsat.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 14 m² eller 10 % och då huvudbyggnad placeras 3,5 meter från tomtgräns istället för 4,5 meter.

Yttranden

Ärendet har grannhört för avvikelserna mot detaljplanen enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Berörd granne, Kummelnäs 1:1179, har hörts angående placering av komplementbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Ägare till Kummelnäs 1:1179 har skickat in synpunkter på att man inte medger något som avviker från detaljplanen eller att komplementbyggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Ägare till Kummelnäs 1:793 har skickat in synpunkter på bl a att byggnadsarea ej får överskridas då tomten är liten i förhållande till andra tomter i området och det kommer att bli lite orörd mark kvar på tomten. Att det sammantagna fasadintrycket tillsammans med huvudbyggnaden på grannfastigheten blir stor mot Backamovägen. Att antal våningar är tre och totalhöjd överskrider maxhöjd. Att många träd kommer att fällas och stora delar av

berget kommer att sprängas bort när det i planbeskrivningen står att värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild ska bevaras. Att fem bostäder på en tomt för enbostadshus strider mot intentionen i detaljplanen. Att trafikintensiteten på den smala Backamovägen kommer att ökas och att det är svårt att mötas med bilar på vägen.

Ägare till Kummelnäs 1:791 har skickat in synpunkter på bl a att huvudbyggnaden är väldigt stor och hög med mycket fasadyta mot Backamovägen. Att byggnaden inte smälter in i miljön. Att det är uppenbart att källaren ska användas för bostadsändamål och borde vara sluttningsvåning. Att man oroar sig för hur dagvatten ska tas omhand.

Ägare till Kummelnäs 1:773 har skickat in synpunkter på bl a att ansökan inte är förenlig med detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningens intentioner.

Ägare till Kummelnäs 1:772 har skickat in synpunkter på bl a att flerbostadshus knappast kan anses vara en villa. Att ansökan omfattar en huvudbyggnad i tre våningar och att byggnadsarea är för stor.

Ägare till Kummelnäs 1:795 har skickat in synpunkter på bl a att antal tillåtna våningar överskrids, tillåten byggnadsarea överskrids, tillåten totalhöjd överskrids. Att slänter och trappa placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s k prickmark. Att ansökan inte är förenlig med detaljplanens syfte.

En boende på Backamovägen har skickat in en skrivelse där hen bl a tar upp att kommunen ändrar områdets karaktär på ett ganska drastiskt sätt. Att ansökan innebär ökad trafik på Backamovägen som är backig och vintertid är det svårt för bilar att mötas på vägen. Husen ser ut att vara i tre våningar och det kommer att krävas en hel del sprängning och fällning av träd.

Enheten för planering och tillstånd har yttrat att dagvatten ska infiltreras på tomten. Sikten vid in- och utfart ska vara god. Vid in- utfarten ska på egen fastighet finnas ett plan med plats för bil där det plant eller endast liten lutning.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat angående avfall att det ska finnas sopkärl för två fraktioner, restavfall och matavfall.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat angående VA att redovisade förbindelsepunkter behöver ersättas med en ny uppdimensionerad förbindelsepunkt för de tio lägenheterna. Vattenmätarbrunn ska finnas direkt innanför fastighetsgräns. Gemensamhetsanläggning för VA ska bildas för bostadsrättsföreningen och de två fastigheterna. Anläggningar för dagvatten och LOD inom fastigheten ska redovisas. Oljeavskiljare krävs för antalet P-platser med hårdgjord yta, t ex asfalt.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att ansökan är anpassad till fastighetens förutsättningar och det som står i planbeskrivningen. Byggnadernas placering innebär liten påverkan på befintliga marklinjer och huvudbyggnaden är inskjuten i den befintliga sluttningen. Byggnaderna är väl indragna på tomten och ett stort antal träd är redovisade mellan byggnaderna och



Backamovägen. Den hårdgjorda ytan på tomten kommer att bli relativt stor med parkeringar och infart men en stor del av tomten mellan byggnaderna och vägen är redovisad att behållas i befintligt skick. Enligt gällande rättspraxis är inte antal lägenheter i sig inte skäl för att neka en ansökan om bygglov i det fall antal tillåtna lägenheter inte är reglerat i detaljplanen. Det finns inte heller något i rättspraxis som gör gällande att en villa inte kan innehålla mer än en bostad. De synpunkter som inkommit gällande vägens lämplighet och ökad trafik är frågor som ska vara behandlade i detaljplanen i och med den byggrätt man där reglerat för fastigheten. Detta är inte skäl för att neka bygglov. Enligt detaljplanen ska berörd granne höras om komplementbyggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Att granne ska höras är inte samma som att granne ska godkänna. En komplementbyggnad är placerad närmare tomtgräns än 4,5 meter och placeringen bedöms som lämplig då byggnaden är ligger i linje med parkeringsplatser och bedöms innebära liten påverkan på grannfastigheten som sluttar kraftigt uppåt efter tomtgränsen.

Avvikelserna med överskriden byggnadsarea för huvudbyggnad och placering av huvudbyggnad en meter för nära tomtgräns är sådana att de sammantagna 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.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Skrivelse från en boende på Backamovägen
4. Yttrande från grannar

