

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-01-02

1 (3)

Dnr: 2012BNS0167

Byggnadsnämnden

Näsby 4:893, Långsjövägen 49b

Nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 § PBL.

Avgift: Bygglov:	10 560 kronor
Tekniskt samråd:	12 320 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	23 150 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus i fyra våningar varav första våningen består av carport och förråd. Huset har en byggnadsarea, BYA, om knappt 85 m² och är 12 m högt. Pga. av

fastighetens markförhållanden är inte entréplanet tillgängligt utifrån. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om nybyggnation av ett enbostadshus inkom till bygglovenheten 2012-04-30. Marklov beviljades 2006-10-14 § B399 för en uppfartsväg och en vändplats som sprängdes in i berget i den brant sluttande fastigheten. För fastigheten beviljades 2008-12-18 § 166 ett bygglov för ett tvåbostadshus. Det ena av husen hade en fasadlängd från mark tillnock om 17,5 m. Fastighetsägaren valde att stycka fastigheten istället för att genomföra förslaget.

I denna ansökan har huset placerats i den utsprängda håligheten i bergsslutningen. Detta gör att stora delar av tre av husets fyra fasader ligger mindre än två meter ifrån en bergssida. Huset består av fyra våningar, den första våningen utgör carport och förråd. En utbyggnad på en bergsplatå på tredje våningen gör att BYA är knappt 85 m², utan denna utbyggnad är BYA drygt 62 m². Byggnadshöjden är 12 m. Pga. fastighetens markförhållanden är inte entréplanet tillgängligt utifrån.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, daterad 2012-04-30

Nybyggnadskarta, daterad 2012-04-30

Sektion, daterad 2012-04-30

Fasadritning nordost, daterad 2012-04-30

Fasadritning sydost, daterad 2012-04-30

Fasadritning nordväst, daterad 2012-04-30

Fasadritning sydväst, daterad 2012-04-30

Planritning första våningen carport A303:002, daterad 2012-04-30

Planritning andra våningen A303:003, daterad 2012-11-14

Planritning tredje våningen A303:004, daterad 2012-11-14

Planritning fjärde våningen A303:005, daterad 2012-04-30

Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Fastigheten är brant sluttande och svår att bebygga. Huset har placerats i en sen tidigare utsprängt håll i bergssidan. Detta gör att stora delar av tre av husets fyra fasader befinner sig mindre än två meter ifrån en bergssida. Trots att huset är fyra våningar inklusive första våningen som består av carport och förråd är dess bostadsarea relativt liten. En utbyggnad på tredje våningen gör att BYA är knappt 85 m², utan denna utbyggnad är BYA drygt 62 m². Byggnadshöjden tillika nockhöjd är 12 m. Trots husets relativt höga höjd är taket beläget cirka 4,5 m lägre än fastighetens högsta punkt. För att utan omfattande markarbeten få in ljusinsläpp och en modern storlek på bostadsarean bedömer bygglovenheten att ett högre hus och fler våningar än omgivande hus är nödvändigt. Området på fastigheten som kan bebyggas utan omfattande markarbeten är begränsat, dels av bergsslutningen och uppfartsvägen som även är en skaftväg till grannfastigheten.

Enligt Boverkets byggregler, BBR, 3:512 ska nivåskillnader till huvudentréer överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg, markförhållandena på fastigheten bedöms utgöra ett sådant skäl.

Förslaget bedöms uppfylla utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL. Därmed kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten har en area om 994 m².

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. En erinran har inkommit från fastighetsägaren till X, aktbilaga. Fastighetsägaren motsätter sig förslaget då det kraftigt avviker från områdets karaktär i övrigt, där de viktigaste synpunkterna är byggnadens höjd och antalet våningsplan. Detaljplanerna runt om området reglerar byggrätten till 1 plan plus vind och eventuellt källarplan i souterräng. Antalet våningsplan är 3 plan plus källarplan med bara en sida motfylld. Från X kommer man se ett hus med fasadhöjden 9,7 m på långsidan respektive 12 m på kortsidan.

Bygglovenheten konstaterar att fastigheten inte är inom detaljplanerat område. Det stämmer att detaljplanerna reglerar fastigheterna i närområdet till att bygga i en våning med inredd vind, men karaktären på husen är mycket varierad. Med en takvinkel på 45 grader kan man teoretiskt sätt bygga hus med en nockhöjd på 12 m på fastigheter i grannskapet.

Större delen av X ligger på en plushöjd mellan 50 och 52 m, högsta punkten på Näsby 4:893 är cirka 49 m. Byggnadens tak hamnar på cirka 44,5 m, drygt 5 m nedanför X. Denna skillnad i höjd bör göra att X inte störs på ett oacceptabelt sätt. Näsby 4:893 sydöstra hörn gränsar mot X. En person som står i detta hörn och tittar ner på Näsby 4:893 kommer se byggnaden, men på en stor del av fastigheten bör man inte se byggnaden nämnvärt.