

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-08-20

1 (3)

Dnr: 2011BNS0331

Byggnadsnämnden

Kumla 3:1692, Skarvstigen 5a

Nybyggnad av garage (ändrad placering)

Förslag till beslut

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

Medge undantag enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelser nr 5 samt 39 § byggnadsstadgan för placering av garage 1.0 m från tomtgräns till kumla 3:560 enligt nedan redovisat särskilt skäl.

Startbesked meddelas med stöd av 10 kap 23-25 §§, plan- och bygglagen, PBL.

Kontrollplan för garage har fastsällts vid tidigare beslut (2012-02-22, § K055)

För genomförandet av åtgärden krävs ingen kontrollansvarig.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	3204 kronor
Grannhörande	2670 kronor
<u>Kungörelse</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	6144 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Martin Fahlman
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

Ansökan avser ändring av tidigare beviljat bygglov (2012-01-26, §B048). Ändringen avser ny placering av garage 1 meter från tomtgräs mot tidigare 2 meter från tomtgräns mot X. Ytan är samma som tidigare beslut 27.7 kvm. Den totala byggnadsarean för byggnader på tomten avviker från detaljplanen med 6 kvm, dvs 4.7 %.

Beskrivning av ärendet

Sökanden har efter att han byggt huvudbyggnaden insett att placeringen av garaget enligt tidigare bygglov inte passar på tomten.

Denna ansökan innebär att garaget flyttas 1 meter åt öster och hamnar 1 meter från tomtgräns mot X. Garaget har en byggnadsarea på 27.7 kvm. Total byggnadsarea på fastigheten garaget medräknat blir 133.1 kvm.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2013-05-15, nybyggnadskarta 2013-05-15, plan- fasad- och sektionsritning 2013-05-15.

Skäl till beslut

Enligt ansökan föreslås nu aktuell byggnad att placeras 1.0 meter från gräns till fastigheten kumla 3:560

Enligt 39 § byggnadsstadgan (1959:612) som i detta fall ska tillämpas framgår bl.a. att byggnader ska placeras minst 4.5 meter från gräns. Undantag får medges om det finns särskilda skäl. Om den sökta åtgärden påverkar angränsande tomt ska dess ägare ges tillfälle till yttrande.

Enligt 39 § byggnadsstadgan (1959:612) skall bl.a. där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttas att byggnad som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna höjden och ej närmare än 4.5 meter, samt att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Ägarna till angränsande fastighet X har lämnats tillfälle till yttrande över föreslagen placering och ställer sig positiva till förslaget.

Byggnadens föreslagna placering närmare gränsen till fastigheten 1.0 meter än 4.5 meter medför en bättre anpassning till stadsbilden och ett bättre utnyttjande av sökandens tomt och försämrar inte brandsäkerheten för omkringliggande fastigheter. Sådant särskilt skäl som avses i 39 §

byggnadsstadgan (1959:612) och som krävs för undantag från kravet på 4.5 meters avstånd till fastighetsgränsen bedöms därmed föreligga.

Ägarna till X har motsatt sig förslaget och pekat på att man ska hålla sig till byggrätten samt att det kommer att kännas instängt om garaget hamnar en meter från tomtgräns.

Ovanstående fastighetsägare är sakägare endast i frågan som gäller avvikelserna från detaljplanen om största tillåtna byggnadsarea, varför bygglovenheten bortser från yttrandet gällande avståndet till X.

Avvikelsen gällande överskridande av den totala byggnadsarean med 6 kvm bedöms som liten och förenlig med planens syfte. Många byggnader med liknande avvikelser i samma storleksordning finns inom planområdet och fastighetens närområde och bedöms ej utgöra en betydande olägenhet för grannar.

Utformnings- och anpassningskraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen uppfylls.

Bygglovenheten föreslår att nämnden beviljar ansökan.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 69. Bestämmelserna innebär bland annat att högst 1/7 av fastigheten får bebyggas. Dvs 127.1 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för garage är 30 kvm.

Fastigheten har en area om 890 m².

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ägarna till X har motsatt sig förslaget och pekat på att man ska hålla sig till byggrätten samt att det kommer att kännas instängt om garaget hamnar en meter från tomtgräns. I övrigt har ingen erinran till förslaget inkommit.