

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-10-09

1 (4)

Dnr: 2013BNS0317

Byggnadsnämnden

Nybyggnad av enbostadshus och tilltänkt avstyckning

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL meddelas att den föreslagna åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen.

Avgift: 4 450 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ärendet avser ett förhandsbesked gällande nybyggnad av enbostadshus på fastighet X. Placeringen av förslagen byggnation är enligt byggnadsnämnden inte lämplig.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser ett förhandsbesked gällande nybyggnad av enbostadshus på fastighet X. Fastigheten är tänkt att styckas av till en area på 53 000 m² och planeras ha egen brunn och egen avloppsanläggning. Bostadshuset planeras uppta 150-200 m² BYA. Våningsantal planeras anpassas till topografin.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

tyresö kommun



Skäl till beslut

Förslaget visar en genomtänkt arkitektur som tar hänsyn till omgivande naturförutsättningar. Sökandens intentioner med ett ekologiskt kretsloppstänkande är önskvärt i Tyresö. Dock är den förslagna platsen olämplig av följande anledningar.

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område, på mark som i Tyresös översiktsplan benämns som naturmark. Området är definierat som riksintresse för friluftsliv av Länsstyrelsen och Tyresö kommun. Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2001) tillhör området även Tyrestakilen, som är en av Stockholms tio gröna kilar med orörd skog.

Byggnadsnämnden anser att ett godkännande av förslaget skulle kunna uppmuntra till mer bebyggelse i området, vilket i längden riskerar att försämma förutsättningarna för allmänheten att kunna röra sig där.

Tyresö kommuns riktlinjer för Vissvass utveckling beskriver den befintliga bebyggelse som enhetlig och med ålderdomlig karaktär, vars kulturhistoriska värden ska bevaras. Enligt riktlinjerna ska nybyggnation lokaliseras till i riktlinjerna redovisade bebyggelsezoner och vegetation bör hållas intakt. Utanför dessa bebyggelsezoner får lägens lämplighet avgöras från fall till fall. Byggnadsnämnden anser att förslagets placering och moderna arkitektur strider mot kommunens riktlinjer för området och den byggnadstradition som enligt denna önskas bevaras på platsen.

Föreslagen åtgärd uppfyller inte kraven enligt 2 kap. 4 § PBL (Vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.)

Föreslagen åtgärd tar inte hänsyn till kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. (Möjlig betydande olägenhet för stads- och landskapsbild och till natur- och kulturvärden på platsen.)

Enligt PBL 2 kap 5§ 3 PBL ska möjligheter att ordna samhällsservice på aktuell plats kontrolleras vid granskande av ett förhandsbesked. Byggnadsnämndens bedömning är även i dessa avseenden, grundad på kommunalekonomiska överväganden, att den föreslagna åtgärden inte är lämplig. Då varken t.ex. busstrafik, vattenförsörjning, skola eller annan samhällsservice finns i närområdet.

Yttrande 1

Berörd ägare till X lämnades den 24 juli 2013 tillfälle att yttra sig senast den 16 augusti 2013.

Svar på kommunikering inkom den 18 augusti 2013:

Det rörliga friluftslivet. Marken är delvis redan tagen i anspråk av intilliggande bebyggelse. I nära anslutning till den föreslagna platsen i nordlig riktning ligger ett vinterbonat fritidshus. Lite längre åt nordost ligger ytterligare fyra hus som i flera fall utnyttjas året runt, det senaste uppfört så sent som 2004. Vidare är platsen otillgänglig och nås via en mycket brant och stenig sluttning från sydväst. Det naturliga promenadstråket för det rörliga friluftslivet går härmed långt nedanför den aktuella platsen och en uppfart till platsen skulle om något öka tillgängligheten till bakomliggande skog.

Arkitektur. Husskissen i ansökan är endast ett förslag. Den föreslagna platsen ligger utanför själva Vissvass by och borde härmed inte behöva följa de arkitektoniska riktlinjerna för just Vissvass by. Här är vi dock mycket flexibla och öppna för förslag. Vi tänker oss att ett hus som färgmässigt följer naturens färger är diskretast och mest tilltalande estetiskt. Falurött med vita knutar är förvisso vackert men det skulle nog sticka ut lite väl mycket. Tilläggas kan att de två senaste uppförda byggnaderna i området är båda av modernt snitt i naturnära färgsättning.

Samhällsfunktioner och kommunalekonomiska överväganden. När det gäller samhällsfunktioner såsom trafik och annan samhällsservice så är detta delvis en principfråga. Vad är tanken med Vissvass och omkringliggande bebyggelse i framtiden? Vår förhoppning och intention är en levande bygd med människor som bor året runt och som lever nära naturen. Vi bor i X nu och har för avsikt att bo kvar i området så länge det bara går. Vi har nu två små barn (1 och 3 år) och är i behov av större boende. Tyvärr är vi i dagsläget den enda permanentboende barnfamiljen i området men det kan förhoppningsvis komma att ändras. Önskvärt för oss är också att åker- och hagmarken återigen används på det sätt den användes förr och att de hålls öppna. I dagläget är detta tyvärr ej fallet men vi har planer på djurhållning med till exempel får, höns och bin samt att icke betade öppna marker slås regelbundet.

Vi förstår inte varför den föreslagna platsen inte skulle vara förenlig med samhällsfunktioner såsom trafik och annan samhällsservice eller att den skulle vara negativ ur ett kommunalekonomiskt perspektiv. Det är ingen skillnad på den föreslagna platsen och den redan uppförda bebyggelsen i området. Vår intention skulle vara ett boende som genomsyras av ekologiskt kretsloppstänkande med bland annat avloppslösning som inte kräver slamsugning.

Yttrande 2

Berörd ägare till X har efter diskussioner inom enheten och med sökanden lämnats tillfälle till yttrande även den 9 oktober 2013 till senast den 23 oktober 2013. Svar på denna kommunikering har inte inkommit.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ingår i ett område som i Tyresös översiktsplan beskrivs som naturmark. Området är klassat som riksintresse för friluftsliv och tillhör Tyrestakilen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan daterad 2013-07-09.

Bild på planerad byggnad daterad 2013-07-09.

Arkitekternas beskrivning daterad 2013-07-09.