

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-10-11

1 (4)

Dnr: 2016BNS0418/231

Byggnadsnämnden

Nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: X

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked: 37 434 kronor

Kungörelse: 373 kronor

Summa avgifter: 37 807 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Enhetschef bygglovenheten

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2016-06-17. Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus i fyra våningar om 150 kvadratmeter byggnadsarea, 283 kvadratmeter bruttoarea. Fastigheten slutar brant och byggnaden

placeras som närmast fastighetsgränsen 3,2 meter. Delar av byggnaden kläs i galvaniserad plåt med detaljer av galvaniserad plåt och gråfärgat trä. Andra delar av byggnaden kläs i obehandlad gråfärgad cederpanel samt glas med ståldetaljer.

Byggnaden kommer att placeras i en utsprängd hålighet i berget, vilket gör att stora delar av tre av byggnadens fyra fasader kommer att placeras nära bergsväggen och därmed skymmas.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten har en area om 994 kvadratmeter.

Grannehörande

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över förslaget. Fastighetsägare till fastighet X, nordöst om aktuell fastighet, anser enligt yttrande att byggnaden skulle ändra områdets utseende och karaktär väsentligt. Ägarna ifrågasätter varför reglerna som detaljplanen för omkringliggande fastigheter inte styr även vad som får byggas på aktuell fastighet. Ägarna ifrågasätter även hur reglerna kring tillgängligheten följs och om det är godkänt att ha en byggprocess som pågår i 24 månader.

Fastighetsägare till fastighet X, öster om aktuell fastighet, anser enligt yttrande att förslaget är kraftigt avvikande från alla andra hus i det aktuella villaområdet och att byggnaden förstör områdets karaktär genom att det är mycket högre än genomsnittet. Ägaren anser att byggnaden skymmer utsikt för ägaren och andra grannar. Ägarna ifrågasätter hur reglerna kring tillgängligheten följs. Ägaren kommer med andra förslag på hur aktuell fastighet skulle kunna bebyggas. Ägaren ifrågasätter varför fastigheten inte har detaljplanerats och varför reglerna som detaljplanen för omkringliggande fastigheter styr inte styr även vad som får byggas på aktuell fastighet.

Skäl till beslut

Bygglovenheten gav ett liknande förslag på fastigheten bygglov år 2013. Detta överklagades till Länsstyrelsen med motiveringen att byggnaden inte var anpassad till området. Länsstyrelsen avslog överklagan. Ingen byggnation påbörjades dock innan bygglovets upphörde att gälla.

Detaljplanebestämmelser för omgivande fastigheter omfattar inte aktuell fastighet. Bygglovenheten ser det som en naturlig utveckling av området då nya byggnader önskas få ett modernare uttryck än befintliga. Området rymmer redan idag en variation av arkitektoniska lösningar och att området inte skadas av en större variation.

Bygglovenheten förstår att förslaget skulle kunna innebära en viss olägenhet för omgivningen men bedömer att den inte är större än vad man får acceptera i ett tätbebyggt område. Bygglovenheten bedömer inte att byggnaden skymmer utsikt för omkringliggande byggnader.

Bygglovenheten bedömer att förslaget tar tillvara en mycket kuperad fastighet och att färg- och materialval har gjorts väl genomtänkt för att försöka få byggnaden att smälta in i omgivande natur.

Tillgängligheten i byggnaden tillfredställs med en hiss.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § plan- och bygglagen och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och områdesbestämmelser för fastigheten finns inte. Åtgärden förutsätter inte planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § plan- och bygglagen, då verksamheten på fastigheten inte ändras. Bygglovenheten bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglov kan därmed ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2016-06-17.

Nybyggnadskarta, datumstämplad 2016-06-17.

Situationsplan, datumstämplad 2016-06-17.

Markplaneringsritning, datumstämplad 2016-06-17.

Fasadritning sydväst och sydöst, datumstämplad 2016-09-06.

Fasadritning nordväst och nordöst, datumstämplad 2016-09-06.

Planritning våning 1 och 2, datumstämplad 2016-06-17.

Planritning våning 3 och 4, datumstämplad 2016-06-17.

Sektionsritning och takplanritning, datumstämplad 2016-06-17.

Sektionsritning, datumstämplad 2016-06-17.

Sändlista

X

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd bifogas, se bilaga.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Bygglovets gällande bestämmelser om åtgärden påbörjats inom två år, i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och/eller lägeskontroll debiteras separat om de utförs av samhällsbyggnadsförvaltningen, mät- och kartenheten.

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.