

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-11-17

1 (4)

Dnr: 2011BNS0167

Byggnadsnämnden

Kumla 3:216, Vendelsövägen 10B

Nybyggnad av flerbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov beviljas för nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea om 206 m² i två våningar med källare, inredd vind, med totalt 11 lägenheter

Marklov beviljas för 8 parkeringsplatser varav 1 handikapplats

Rivningslov beviljas för rivning av befintlig huvudbyggnad

Avgift: Bygglov:	26 707 kronor
Grannhörande:	2 568 kronor
Kungörelse:	264 kronor

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åke Skoglund
Förvaltningschef

Christian Ernst
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea om 206 m² i två våningar med källare och inredd vind, med totalt 11 lägenheter samt marklov för anordnande av 8 och rivningslov för befintlig huvudbyggnad inkom den 4 augusti 2011.

Förslaget avviker inte mot detaljplanen. Bygglovenheten föreslår att byggnadsnämnden beviljar ansökan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom till bygglovenheten den 4 augusti 2011. Ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea om 206 m² i två våningar med källare och inredd vind, med totalt 11 lägenheter i storleksordningen 35-84 m². Ansökan avser också marklov för anordnande av 8 parkeringsplatser varav 1 handikapplats samt rivningslov för befintlig huvudbyggnad.

Planförhållande

På fastigheten finns en huvudbyggnad i en våning med inredd vind med en byggnadsarea om 166 m² som avser rivas. Fastighetens areal är 1 032 m².

För området gäller detaljplan 218, fastställd den 26 juli 1988. Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för bostäder och handel och högst 20 % av fastighetens area får bebyggas (206,4 m²).

Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Fyra fastighetsägare på fastigheterna X, X, X och X har valt att inte yttra sig. Två fastighetsägare på fastigheterna X och X har inget att erinra mot förslaget. Fyra fastighetsägare på fastigheterna X, X, X och X har synpunkter på förslaget.

Samtliga negativa yttranden har kommunicerats med sökanden som har beretts tillfälle att revidera förslaget. Ingen revidering har inkommit till bygglovenheten.

Samtliga negativa yttranden finns som aktbilaga.

Avvikelse från detaljplan

Förslaget avviker inte från gällande detaljplan.

Bygglovenhetens bedömning

Fastighetsägaren på fastigheten X har yttrat sig negativt över förslaget och har i yttrandet bland annat framfört att denne emotser immunitet från klagomål av inflyttade hyresgäster.

Byggnadsnämnden villkorar inte immunitet från klagomål i ett beslut om bygglov.

Ägaren till fastigheten X har i yttrandet framfört att denne önskar immunitet från klagomål av inflyttade hyresgäster angående den verksamhet som bedrivs i fastighetsägarens lokaler. Fastighetsägaren anför vidare att skador som uppkommer vid byggandet av flerbostadshuset ska åtgärdas innan inflyttning sker. Om detta inte efterlevs ska kommunen driva rättslig process mot byggföretaget. Fastighetsägaren framför slutligen att kommunen inte ska öka sin parkeringsbevakning pga att hyresgäster/besökande inte har någonstans att parkera och att man eventuellt bygger en infartsparkering för hyresgäster att parkera på.

Det är byggherren som ska se till att skador på omkringliggande fastigheter inte uppkommer i samband med byggnation.

Ägaren till fastigheten X har i yttrandet framfört att denne motsätter sig att bygglov beviljas då en betydande olägenhet uppstår för fastighetsägaren. Den betydande olägenheten uppstår på grund av att byggnaden i praktiken är fyra våningar hög, eller i vart fall tre och en halv. Om byggnaden ändå anses vara två våningar kan konstateras att skälet bakom regeln att byggnaden ska vara högst två våningar har kringgåtts genom den ritning som gjorts. Syftet med begränsningsregeln har därmed inte tillgodosetts. Vidare anför fastighetsägaren att kvarteret som byggnaden ska uppföras i består endast av sex fastigheter, samtliga med lägre hus. De bostadshus som finns har tillåtelse endast att byggas i ett och ett halvt plan. Om bygglov beviljas enligt ansökan kommer byggnaden att kraftigt avvika från övriga byggnationer i området, grannfastigheterna med bostadshus kommer att få en total insyn in på fastigheten in i husen samt att det blir mörkare på tomterna. Fastighetsägaren framför att det kommer ske en ökad belastning i området, då det byggs ett flerbostadshus på en fastighet som är avsedd för en familj. Kvarteret är redan nu hårt belastat av störningar i form av ett större daghem, ett större gruppboende, en pumpstation, en plastfabrik, en thairestaurang med nattklubb samt en festvilla. Ingen hänsyn har tagits till den sammanlagda belastningen för de boende när var och en av dessa verksamheter byggts upp eller beviljats lov. Slutligen anför fastighetsägaren att det på grund av rådande markförhållanden finns risk för sättningsskador på grannfastigheternas byggnader vid byggande av flerbostadshuset.

Ägaren till fastigheten X har i yttrandet framfört att begränsningen på två våningar har överskridits betydligt och att denne inte kan godkänna förslaget.

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 2 § ska tillses att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår. Föreslagen byggnation av ett flerbostadshus med 11 lägenheter på fastigheten Kumla 3:216 innebär en högre belastning och trafik i området. Detta bedöms dock inte medföra en sådan betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter att bygglov ska vägras.

Enligt detaljplanen får byggnaden uppföras i två våningar. Någon begränsning av höjd, inredande av vind eller loft finns inte angiven. Fastigheterna X, X och X omfattas av en annan detaljplan än Kumla 3:216. Dessa fastigheter har enligt detaljplanen andra begränsningar bl.a. avseende våningsantal, och byggnadshöjd.

Ägaren till fastigheten X har i yttrandet framfört att denne inte har något att erinra under förutsättning att denne kan fortsätta sin uthyrningsverksamhet av festlokal och att inte bostäder kan göra att verksamheten måste läggas ner.

Byggnadsnämnden villkorar inte andra fastigheters framtida verksamhet i ett beslut om bygglov.

I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen den 17 april 2008 är det aktuellt med förtätning i Trollbäcken. Främst av bebyggelse som idag saknas eftersom efterfrågan på lägenheter i form av bostadsrätter och hyresrätter är hög i Trollbäcken.

Förslaget är planenligt. Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 och 34 §. Därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för ett flerbostadshus, 8 parkeringsplatser samt rivningslov för befintlig byggnad.