

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-10-23

1 (4)

Dnr: 2013BNS0387

Byggnadsnämnden

Kumla 3:204, Vendelsövägen 10A

Nybyggnad av flerbostadshus och rivning av befintligt bostadshus samt ändring av marknivå

Förslag till beslut

Med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ges bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med en byggnadsarea om 184 m² i två våningar med inredd vind.

Med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen ges bygglov för 8 parkeringsplatser på prickmark varav en för rörelsehindrad

Rivningslov för lokal ges enligt ansökan med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen

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

Namn: XX

Adress: X

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

Avgift: Bygglov:	14 952 kronor
Tekniskt samråd:	17 444 kronor
Rivningslov:	8 900 kronor
Grannhöran:	2 670 kronor
Planavgift:	195 800 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter:	240 039 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan avser rivning av en lokal, nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea om 184 m² i två våningar och inredd vind, med totalt 11 lägenheter samt bygglov för anläggande av 8 stycken parkeringsplatser varav en för rörelsehindrad. Ansökan strider mot detaljplanens bestämmelser då parkeringsplatserna placeras på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom till bygglovenheten 2013-09-04. Den avser rivning av befintlig huvudbyggnad i form av en lokal med en bruttoarea om cirka 350 m². På fastigheten byggs istället ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind. Huset har en byggnadsarea om 184 m², bruttoarean är 590 m². Det består av 11 stycken lägenheter i storleksordningen 24-69 m². Ansökan avser också bygglov för anläggande av 8 stycken parkeringsplatser varav en är för rörelsehindrad.

Ansökan strider mot detaljplanens bestämmelser då parkeringsplatserna placerats på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 218, fastställd 1988-06-26. Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för bostäder och handel och högst 20 % av fastighetens area får bebyggas (184,4 m²).

Fastigheten har en area om 922 m².

Förutsättningar

Förslaget avviker från detaljplan då parkeringsplatser placerats på prickmark.

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Fastighetsägarna till X, X, X, X och X har valt att inte yttra sig. Fastighetsägarna till X har inget att erinra mot förslaget. Fastighetsägaren till X har synpunkter på förslaget.

Yttrandet från X (aktbilaga) har kommunicerats med sökanden som har beretts tillfälle att revidera förslaget. Ingen revidering har inkommit till bygglovenheten.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökningsblankett, datumstämplad 2013-09-04
Nybyggnadskarta, datumstämplad 2013-09-04
Markplaneringsritning, datumstämplad 2013-09-04
Sektionsritning, datumstämplad 2013-09-23
Fasadritning söder och väster, datumstämplad 2013-09-23
Fasadritning norr och öster, datumstämplad 2013-10-01
Utvändig färgsättning fasad söder och väster, datumstämplad 2013-09-23
Situationsplan husets placering, datumstämplad 2013-09-23
Planritning botten- och mellanplan, datumstämplad 2013-11-04
Planritning övre plan och loftplan, datumstämplad 2013-11-13
Marksektioner, datumstämplad 2013-10-31
Tillgänglighetsbeskrivning, datumstämplad 2013-10-31

Skäl till beslut

Beräkningsgrundande fasad har bestämts vara den mot öster mot Vendelsövägen, den allmänna platsen som huset ligger närmast mot. Takkupan bedöms som en mindre takkupa med sin yttre bredd på 1,7 meter och ska därför inte räknas med i byggnadshöjden.

Flerbostadshuset bedöms vara planenligt och inte utgöra en betydande olägenhet. Bygglovenheten anser att det uppfyller förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Förutsättningarna för rivningslov enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen uppfylls, därmed kan rivningslov ges.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Bygglovenheten gör bedömningen att parkeringsplatserna på prickmark utgör en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Fastighetsägarna till Kumla X har inget att erinra mot förslaget, men ser helst att avvikelsen gäller hela kvarteret.

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 kringgåts genom den ritning som gjorts, dels genom att vinden inreds två plan, dels genom angivna takkupor. Syftet med begränsningsregeln har därmed inte tillgodosetts. Vidare anför fastighetsägaren att byggnadens höjd kommer medföra en total insyn in på fastigheterna och in i husen samt att det blir mörkare på tomterna på X. 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 och ett flerbostadshus på Vendelsövägen 10 B. 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.

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 3:204 innebär troligtvis 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.

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