

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-25

1 (4)

Dnr: 2014BNS0382/231

Byggnadsnämnden

Brevik 1:293, Krönetvägen 9

Nybyggnad av fritidshus

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § 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 (2010:900).

Avgift: Bygglov:	7 672 kronor
Tekniskt samråd:	7 459 kronor
Grannhörande:	2 664 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>272 kronor</u>
Summa avgifter:	18 024 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnation av fritidshus i en våning. Den avviker från detaljplanens bestämmelser på fyra punkter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnation av fritidshus i en våning. Huset får en byggnadsarea om 55 m². Fasaden utförs i stående gråmålad träpanel, taket är svarta lertegelpannor. Ett nu rivet fritidshus har stått på platsen det byggs på. På fastigheten finns en komplementbyggnad om 30 m² bruttoarea och en friggebod i form av ett lusthus.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser på fyra punkter. Den största medgivna takvinkeln, 20 grader, överskrids med 3 grader. Största tillåtna bruttoarea för fritidshus, 50 m², överskrids med 5 m². Den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats, 80 m², med 5 m². WC installeras.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2014-07-08

Nybyggnadskarta, datumstämplad 2014-07-08

Nybyggnadskarta (parkeringsplats inritad), datumstämplad 2014-08-14

Fasadritning, datumstämplad 2014-07-08

Fasadritning NO och SV (marklinje förtydligad), datumstämplad 2014-08-14

Fasadritning NV och SO (marklinje förtydligad), datumstämplad 2014-08-14

Plan- och sektioneritning, datumstämplad 2014-07-08

Skäl till beslut

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser på fyra punkter. Den största medgivna takvinkeln, 20 grader, överskrids med 3 grader. Största tillåtna bruttoarea för fritidshus, 50 m², överskrids med 5 m². Den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarea per tomtplats, 80 m², med 5 m². WC installeras.

Den större arean av huvudbyggnaden medger en bättre planlösning, som dessutom uppfyller tillgänglighetskraven för ett enbostadshus trots att ansökan avser ett fritidshus. Att den sammanlagda bebyggelsen överskrider största tillåtna bruttoarean är en följd av att huvudbyggnadens bruttoarea överskrids med 5 m². Takvinkeln är marginellt större än vad detaljplanen medger. Ett minireningsverk, av modell Wehoputs 5, kommer att installeras. Detta uppfyller hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets allmänna råd, vilket gör att avloppsfrågan för WC är löst på ett mycket tillfredsställande sätt. Sammantaget bedöms avvikelserna vara förenliga med detaljplanens syfte och ses som liten.

Förslaget anses uppfylla utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen. Det anses inte utgöra en betydande olägenhet för omgivningen. Därmed kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 244, som vann laga kraft 1991-08-15. Bestämmelserna anger bl.a. att fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad om 50 m² bruttoarea och en komplementbyggnad om 30 m² bruttoarea, sammantaget får fastigheten bebyggas med 80 m² bruttoarea. Takvinkel får vara högst 20° och WC får inte installeras.

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. XX och XX, ägare till fastigheten X, har inkommit med ett yttrande vardera (aktbilagor). I övrigt har ingen erinran inkommit. Varken XX eller XX har något att invända mot takvinkel, bruttoarea hus och sammanlagd bruttoarea.

Däremot anser XX att installation av WC inte kan vara en mindre avvikelse pga. knappheten på vatten och att infiltrationen är belägen ovanför hennes fastighet.

XX frågar bl.a. följande i sitt yttrande; hur vattenförbrukningen ändras samt varierar med olika ägare till fastigheten; hur den förväntade vattenförbrukningen påverkar befintliga och eventuellt tillkommande brunnar; vilken jordmån finns på platsen där reningsverket är planerat; varför inte en torrtoalett kan installeras istället för WC. Sökanden, XX, har kommenterat XX frågor (aktbilaga). I stort svarar XX; att det är svårbedömt hur framtida ägare kommer nyttja fastigheten och förbruka vattnet, då den är i hans ägo kommer den användas som fritidsbostad; vattenförbrukningen kommer inte öka, troligen minska då fastigheten tidigare användes av fyra personer och nu kommer bara två personer använda den; angående jordmånen hänvisas till att miljöinspektör vid Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) beviljat tillstånd att anlägga en avloppsanläggning på platsen; att använda torrtoalett år 2014 känns helt ur tiden.

Bygglovenheten har begärt ett yttrande från SMOHF angående synpunkterna på att installera WC och få ett klagörande om vattentillgången. Miljöinspektör Lina Westman, som godkänt avloppslösningen, har återkommit med ett yttrande (aktbilaga). Där framgår att avloppsanordningen, genom sin placering och reningskapacitet, inte bedöms orsaka någon olägenhet för kända närliggande dricksvattentäkter eller för miljön. Avrinning från fastigheten sker ner mot Krönetvägen i ungefärlig nordöstlig riktning för att sedan följa Krönetvägen ner. Närliggande dricksvattenbrunnar bedöms uppfylla skyddsavståndet från avloppsanordningen. Vid provningen togs dricksvattenprov från fastigheten, dessa visade på god dricksvattenkvalitet och ingen påverkan av saltvatteninträngning. Provpumpning av brunnen visade på en kapacitet om 200 l/timme. Dricksvattenprov och uppgifter om vattentillgång på närliggande brunn har även granskats, proverna visar på god dricksvattenkvalitet och ingen påverkan av saltvatteninträngning. Utifrån dessa uppgifter har SMOHF gjort bedömningen att det är möjligt att anordna avlopp för WC och

BDT på fastigheten. SMOHF noterar också att det vid prövningen fanns ett BDT-avlopp som inte uppfyllde gällande krav för rening av avloppsvatten. De noterar även att sedan 2005 har 3 nya tillstånd för vattentoalett beviljats för grannfastigheter till Brevik 1:293.

Bygglovenheten kan konstatera att SMOHF har beviljat fastighetsägaren tillstånd att inrätta avloppsanläggning för WC- och BDT-vatten (aktbilaga). Bygglovenheten konstaterar även att avloppsvattnet ska avledas till ett minireningsverk med efterföljande rening bestående av en infiltrationsbädd med kompaktfiler. Minireningsverket, av modell Wehoputs 5, uppfyller hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets allmänna råd. Infiltrationsanläggningen placeras inom fastigheten. Mellan fastighetsägaren och XX fastighet är avståndet cirka 15 m. Området består av skog och en knappt 4 meter bred väg. Pga. topografin i området och yttrandet från SMOHF anser bygglovenheten att det inte är sannolikt att avloppsvatten från Brevik 1:293 kommer orsaka olägenhet för XX eller någon annan fastighetsägare.

Enligt uppgift från XX är den allmänna brunnen XX utnyttjar placerad på allmänning väster om Brevik 1:293, den är placerad cirka 4 meter högre än XX brunn. Avloppsanläggningen är placerad nordost om och cirka 3 meter lägre än XX brunn. Detta gör att sannolikheten för att den allmänna brunnen ska påverkas av avloppsvatten från Brevik 1:293 minskar ytterligare. Bygglovenheten anser alltså att installation av en WC på Brevik 1:293 med största sannolikhet inte kommer påverka XX eller någon annans fastighet.