

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-11-19

1 (4)

Dnr: 2015BNS0461/231

Byggnadsnämnden

Kumla 3:1164, Granvägen 16

Nybyggnad av komplementbyggnad och uppförande av stödmurar

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden avviker från detaljplanen då en stödmur och 1,2 % av komplementbyggnaden placeras på prickmark.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap 23 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

- 1) Kontrollplanen fastställs.
- 2) Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, inför beslut om slutbesked.
 - a) Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.
 - b) Lägeskontroll.

Avgift: Bygglov komplementbyggnad inklusive startbesked	2 670 kronor
Bygglov mur inklusive startbesked	4 094 kronor
<u>Kungörelse</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter	7 037 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för komplementbyggnad samt stödmurar inkom den 30 juni 2015.

Ärendet avser en komplementbyggnad i form av ett garage i en våning placerat längst med huvudbyggnadens norra fasad, samt två stödmurar placerade längst med vägen och vid infarten till garaget.

Garaget om 30 kvadratmeter (m²) byggnadsarea (BYA) byggs en meter bakom huvudbyggnaden, sett från vägen. Byggnaden byggs i armerad betong och kläs i puts med vit färg och svart tak, likt befintlig huvudbyggnad. Garagets nordvästra hörn hamnar på prickmark.

Stödmuren längst med vägen blir totalt 16 meter lång, en tredjedel av muren är 0,5 meter hög och muren blir som högst 0,9 meter. Muren byggs i armerad betong och kläs i puts med vit färg, likt befintlig huvudbyggnad.

Stödmuren vid infarten till garaget blir totalt 5,5 meter lång och 1,6 meter hög. Muren byggs i armerad betong och kläs i puts med vit färg, likt befintlig huvudbyggnad.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 69. Bestämmelserna innebär bland annat att prickmark ej får bebyggas, att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, att fastigheten får bebyggas med som mest 1/7, 179 m² BYA och att komplementbyggnader får uppta som mest 30 m² BYA.

Fastigheten har en area om 1 250 m².

På fastigheten finns sedan tidigare en huvudbyggnad om 120 m² BYA (mätt på situationsplanen). Samt en friggebod och en lekstuga. Med garaget har fastigheten då bebyggts med totalt 150 m² BYA.

Yttranden

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Ägaren av X, har inte haft något att erinra mot den föreslagna åtgärden. Ägaren av X, har haft synpunkter på att stödmuren längst med vägen borde placeras i tomtgräns då aktuell fastighet brukar användas för att placera snö från vägen på vintertid. Ägaren av X, har haft synpunkter på att murar längst med vägen

riskerar att skapa ett instängt uttryck som kan verka negativt för områdets karaktär. En anonym insändare har haft synpunkter på att dokumenten utskickade i och med grannhörandet inte stämmer med verkligheten.

Skäl till beslut

Bygglovenheten konstaterar inledningsvis att det inte är den enskilda fastighetsägares ansvar att ge plats för snö från allmän väg.

Bygglovenheten gör bedömningen att stödmuren längst med vägen inte riskerar att skapa ett instängt uttryck som kan verka negativt för områdets karaktär, då stödmuren endast höjs i nivå med befintlig mark på fastigheten. Vilket innebär att insynen på fastigheten inte förändras.

Vid besök på fastigheten den 12 november 2015 gjorde bygglovenheten bedömningen att dokumenten utskickade i och med grannhörandet stämmer väl överens med verkligheten.

Bygglovenheten gör bedömningen att det finns starka argument för placeringen av stödmurarna och garaget. Stödmuren längst med vägen underlättar för fastighetsägaren att hindra jord från att glida ut i vägen. Stödmuren möter upp en befintlig sluttning både mot vägen och mot grannfastigheten. Garaget placeras bakom huvudbyggnaden för att bevara trädgården i söderläge framför huvudbyggnaden och därmed anpassas tomten till det mönster som många andra fastigheter i området följer, med huvudbyggnader långt indragna på tomten från vägen sett. Garagets hörn hamnar på prickmark för att sökanden ska kunna få till en bra fungerande infart till garaget. Inga fönster på huvudbyggnaden täcks för av garaget. Stödmuren vid garaget möter upp en befintlig sluttning och underlättar för fastighetsägaren att hindra jord från att glida ner på infarten till garaget. Stödmuren möter tomgränsen där marken fortsätter att slutta på grannfastigheten.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten bedömer åtgärderna som förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna som små.

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 och startbesked kan därmed ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 30 juni 2015.

Situationsplan garage och stödmur längst vägen, datumstämplad 17 september 2015.

Situationsplan stödmur vid garage, datumstämplad 13 november 2015.

Fasadritning stödmur längst vägen och vid garage söder, datumstämplad 13 november 2015.

Fasadritning och konstruktionsbeskrivning stödmur längst vägen söder, datumstämplad 9 september 2015.

Fasadritning stödmur längst vägen (måttsett) söder, datumstämplad 9 september 2015.

Fasadritning stödmur vid garage norr, datumstämplad 13 november 2015.

Planritning garage, datumstämplad 9 september 2015.

Fasadritning garage öster i relation till huvudbyggnad, datumstämplad 9 september 2015.

Fasadritning garage norr i relation till huvudbyggnad, datumstämplad 9 september 2015.

Fasadritning garage väster och söder, datumstämplad 9 september 2015.

Fasadritning garage öster och norr, datumstämplad 9 september 2015.

Sektionsritning garage i relation till huvudbyggnad, datumstämplad 9 september 2015.

Sektionsritning och konstruktionsbeskrivning garage, datumstämplad 13 september 2015.

Kontrollplan, datumstämplad 28 september 2015.