

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-04-07

1 (3)

Dnr: 2016BNS0017/231

Byggnadsnämnden

Näset 1:57, Persuddevägen 53

Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende takvinkel och byggnadsarea.

Rivningslov ges 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: XX

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

Avgift: Bygglov:	38 613 kronor
Grannhörande:	2 652 kronor
Kungörelse:	272 kronor
Summa avgifter:	41 537 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Avdelningschef karta och bygglov

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

tyresö kommun



Beskrivning av ärendet

Ärendet avser rivning av fritidhus och nybyggnation av enbostadshus om två våningar plus vind. Vid vägen i väster är fastigheten som lägst, den sluttar svagt uppåt mot öster. Sista delen av fastigheten utgörs av berg. Huset placeras, liksom befintliga fritidshuset, relativt nära berget cirka 25 m från vägen. Fasaderna på huset blir puts och träpanel i vit kulör, taket ljusgrå plåt. Husets väggar blir cirka 400 mm tjocka varav 220 mm utgör cellplast, byggherren räknar med att komma i närheten av passivhus vad gäller energiåtgången. Husets byggnadsarea blir 138,6 m². Detta är 12,6 m² eller 10 % större än vad detaljplanen medger. Mindre del, cirka 15 m², av taket på vinden får en takvinkel på 45 grader som är 15 grader mer än detaljplanens bestämmelser. I samband med byggnationen utförs lite markarbeten i anslutning till huset. Fastigheten har en area om 1726 m².

Planförutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan (byggnadsplan) 34, som vann laga kraft 1938-10-21. Bestämmelserna anger bl.a. att en huvudbyggnad i två våningar om 126 m² byggnadsarea får uppföras. Byggnadshöjden får vara högst 7,5 m. Taket får ha en takvinkel om högst 30 grader. Byggnader ska placeras minst 4,5 m ifrån fastighetsgräns.

Yttranden

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Bortsett ägaren till fastigheten X har inga synpunkter inkommit. Bl.a. yttrar/funderar fastighetsägaren på om 10 % avvikelse kan ses som ringa, om det finns någon begränsning i nockhöjd, om man får ha två våningar plus vind, terrassen ligger mindre än 4 m från tomtgränsen, hur mycket får marken höjas där huset placeras samt att utsikten blir avsevärt försämrad i och med byggnationen – närheten till sjön försvinner pga. husets placering.

Skäl till beslut

Bortsett byggnadsarean och takvinkel är förslaget planenligt. Den större byggnadsarean gör att byggnaden kan komma i närheten av passivhus utan att inkräkta på boarean. Den medger även en bättre planlösning. Regleringen av takvinkeln torde vara i syfte att begränsa nockhöjden. På större delen av taket är takvinkeln lägre än vad detaljplanen tillåter. Om förslaget utformats med ett sadeltak i takvinkel 30 grader skulle nocken blivit högre än vad som redovisats i ansökan. Detta faktum och att enbart 15 m² av taket överskrider takvinkeln gör att bygglovenheten anser att avvikelsen kan anses vara liten. Takvinkelns avvikelse och byggnadsarean bedöms sammantaget ses som liten och vara förenliga med detaljplanens syfte.

Huset kommer i viss mån påverka utsikten mot norr för fastigheten X jämfört med befintlig bebyggelse. Sjöutsikten från sydväst och hela vägen åt nordväst påverkas inte. På grund av berget går det inte att placera huset så mycket längre österut på fastigheten. Denna placering gör att påverkan blir betydligt mindre än om huset placerats längre västerut, vilket skulle vara möjligt enligt detaljplanen. De olägenheter som uppkommer i samband med att fastigheten bebyggs enligt

förslaget är av sådan karaktär som, enligt bygglovenhetens bedömning, får tålas i ett tätbebyggt område vilket det är frågan om i detta ärende.

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. Markarbeten som företas ryms inom bygglovet.

Fritidshuset som avses rivas omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser. Det bör inte heller bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Därmed kan rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2016-01-11

Nybyggnadskarta, datumstämplad 2016-02-17

Planritning entréplan, datumstämplad 2016-02-29

Planritning övervåning, datumstämplad 2016-02-29

Planritning vind, datumstämplad 2016-02-29

Sektionsritning, datumstämplad 2016-02-29

Fasadritning sydost och nordost, datumstämplad 2016-02-29

Fasadritning nordväst och sydväst, datumstämplad 2016-02-29