

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-05-14

1 (4)

Dnr: BNS-2019-14/231

Byggnadsnämnden

STRAND 1:280, STRANDVÄGEN 79

Nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30, 31 b och 35 §§ plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget avviker från detaljplanen och utgör inte en godtagbar liten avvikelse.

Avgift: Avslag:	16 817 kronor
Summa avgifter:	16 817 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Johannes Wikdahl
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Nybyggnad av enbostadshus inkom 2014-09-28. Begäran om komplettering skickades 2014-10-19 och eftersom begärda handlingar inte inkom så avvisades ärendet.

2014-12-01 inkom en ansökan av anordnande av väg i snarlikt samma utsträckning som i rubricerat ärende. Beslut om avslag togs av byggnadsnämnden 2015-04-23. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som inte fann skäl att ändra nämndens beslut och avlog överklagandet



Ansökan för samma åtgärd som avses i rubricerat ärende inkom 2017-02-06. Ärendet bedömde inte vara komplett och en begäran om komplettering skickades 2017-04-12, 2017-07-28, 2017-11-13 och 2017-12-12. Eftersom begärda handlingar inte inkom så avvisades ärendet.

Ansökan för samma åtgärd inkom även 2018-04-20. Eftersom ärendet inte kompletterades enligt den begäran om komplettering som skickades 2018-06-14 så avvisades ärendet 2018-09-10.

Ansökan om nybyggnad av enbostadshus inkom till bygglovenheten 2018-12-10 och kompletterades med ansökningsblankett 2019-02-20. Sökande önskar ett beslut i ärendet i befintligt skick. Enligt ansökan rivs befintligt bostadshus och ett nytt tvåvåningshus byggs högre upp på fastigheten. Tomten är en kuperad tomt som från Strandvägen i norr utgörs av sex meter prickad mark som följs av cirka 15 meter relativt flack mark med en höjdskillnad på cirka fyra meter, ytterligare 40 meter upp till förslaget enbostadshus är det en höjdskillnad på 19 meter. Förslaget innehåller även en tunnel för åtkomst till bostadshuset.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 372. Bestämmelserna innebär bland annat att två biluppställningsplatser ska anordnas, byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, om huvudbyggnad uppföres i en våning får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 200 kvm eller 1/7 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvadratmeter, om huvudbyggnad uppföres i två våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 160 kvm eller 1/10 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvadratmeter, sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten skall undvikas, fristående uthus på villafastighet får uppföras endast i en våning och inte till större byggnadshöjd än 3,0 meter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 meter, Friliggande villa får uppföras i högst två våningar, vind får då ej inredas. Om byggnad uppföres i en våning får vind inredas, där terrängens lutning så medger ska suterrängvåning anordnas.

Fastigheten har en area om 3430 m².

Yttrande

Fastighetsägaren inkom med ett yttrande över avslaget, daterat 4 juni 2019. I yttrandet framförs inget som föranleder ett annat ställningstagande av byggnadsnämnden. Yttrandet framgår i sin helhet i bifogad handling med handlingsnummer 15.

Skäl till beslut

Det krävs bygglov för nybyggnad av enbostadshus, enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser:

1. överensstämmer med detaljplanen, eller
2. avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988)
3. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
4. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
5. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ plan- och bygglagen
6. om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c plan- och bygglagen, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1

Enligt 9 kap 31 § b plan- och bygglagen får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och 1. Avvikelsen är liten, eller 2. Åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap 35 § plan- och bygglagen ska marklov bl.a. ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 2-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan. Marklov får enligt 2 st även ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med syftet med planen.

I 2 kap. 6 § plan- och bygglagen anges bland annat att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 8 kap. 9 § första stycket 1 plan- och bygglagen framgår att en obebbyggd tomt som ska bebyggas ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningar så långt möjligt tas till vara.

Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande men är av betydelse för tolkningen. Av beskrivningen framgår att planens syfte är att anpassa planområdet för permanentboende i främst fristående småhus. Planförslaget omfattar bl.a. en utbyggnad av vägarna och en gångbana utmed Strandvägen, vatten- och avloppsledningar, vägbelysning, större byggrätter och möjlighet till styckning av enstaka större privatägda fastigheter. Under rubriken förutsättningar och förändringar framgår att påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas såvida placeringen och utformning av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena. Mest angeläget är dock behovet av att beakta byggnadernas placering och ytterligare avstyckningar, främst avseende sluttningar till det angränsande

höjdläget söder om Strandvägen. Eventuell tillkommande bebyggelse bör därför ske med stor varsamhet i sluttningen till detta höjdläge.

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärderna inte uppfyller kraven i 8 kap. 9 § plan- och bygglagen eftersom naturförutsättningarna på tomten inte tas tillvara. Byggnadsnämnden anser inte att placeringen av de föreslagna åtgärderna är lämpliga eller bidrar till en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Markåtgärderna som är redovisade i ansökan bedöms vidare inte kunna utgöra en sådan godtagbar liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b och 35 § plan- och bygglagen eftersom förslaget innefattar omfattande markarbeten som strider mot planens syfte. Byggnadsnämnden bedömer att förslaget och redovisade markarbeten inte är motiverade ur en tillgänglighetssynpunkt eftersom alternativa lokaliseringar är möjliga utan större markåtgärder där tomtens beskaffenheter tas tillvara. Ansökan ska därför avslås med stöd av 9 kap. 30, 31 b och 35 §§ plan- och bygglagen eftersom förslaget avviker från detaljplanen och inte utgör en godtagbar liten avvikelse.

Handlingar som tillhör beslutet

Plan-, fasad- och sektionssritningar, med handlingsnummer 8.

Situationsplan och markplanering, med handlingsnummer 9.

Marksektion, med handlingsnummer 10.

Skrivelse, med handlingsnummer 11.

Skrivelse, med handlingsnummer 12.

Skrivelse, med handlingsnummer 15.