

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadskontoret

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-02-11

1 (4)

Dnr: BNS-2020-11

Byggnadsnämnden

HANVIKEN 1:291, BERGVÄGEN 23B

Startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus Tomt A

Förslag till beslut

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden gäller lovbefriad åtgärd enligt 9 kap. 4 § a plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende med stöd av 10 kap. 14 § plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende med stöd av 7 kap. 5 § punkt 4 plan- och byggförordningen (2011:338).

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

- Byggherrens förslag till kontrollplan som inkom 2020-01-27, med handlingsnummer 11 fastställs.
- Villkor enligt 10 kap. 29 § plan- och bygglagen för startbeskedet är att den nuvarande och i ritningarna redovisade tomtindelningen av fastigheten består i form av tydlig avgränsning i form av varaktigt staket.

Byggnaden får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden utfärdat ett slutbesked med stöd av 10 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten när byggnationen är klar, som underlag för slutbesked:

- Ifylld och signerad kontrollplan.
- Skriftligt intyg på att byggnadsåtgärden överensstämmer med startbeskedet.

Avgift startbesked: 9 616 kronor (faktureras separat).

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Forsberg
Bygglovschef

Leo Blym
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Anmälan om nybyggnation av komplementbostadshus inkom 2020-01-06.

Anmälan reviderades senast 2020-02-06 med plan- och sektionsritning.

Anmälan avser nybyggnation av komplementbostadshus om 25,0 kvadratmeter byggnadsarea med taknockshöjd om 4,0 meter. Byggnaden förläggs i fastighetens södra del med avstånd om 6,67 meter till nordvästra tomtgränsen och 4,8 meter till huvudbyggnaden i nordost som består av ett tvåbostadshus. Byggnadens färdiga golvnivå förläggs på en plushöjd om 51,5.

Byggnaden förses med vitmålade stående fasadpanel, tegelröd takmatta och vita fönsterbågar-/karmar.

Fastigheten har en area om 786 kvadratmeter där det sedan tidigare bygglovsbeslut finns ett tvåbostadshus. Till fastigheten finns även sedan tidigare startbesked för ett komplementbostadshus med placering 1,0 meter sydost från det i nu aktuella ärendet föreslagna komplementbostadshuset.

Fastigheten är belägen i ett etablerat småhusområde med mestadels enbostadshus där detaljplan 91 som vann laga kraft 3 mars 1961 gäller.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden bedömer att byggnaden uppfyller de krav som ställs för byggnaden enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen i fråga om byggnadsarea, taknockshöjd och avstånd till tomtgräns.

Åtgärder med stöd av 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får enligt 10 kap. 2 § punkt 2 strida mot den detaljplan som gäller för området.

För lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen får det på tomten med stöd av denna paragraf uppföras byggnader med en sammanlagd byggnadsarea om maximalt 25,0 kvadratmeter.

Enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen kan en tomt överensstämma med fastigheten men den kan också utgöra en del av den.

Tomters förhållande till fastighet finns beskrivet av Boverket enligt följande:

”Det kan finnas flera tomter på en och samma fastighet. Det kan exempelvis förekomma vid en radhuslänga där varje radhus har en egen tomt men radhuslängan ligger på en och samma fastighet. Hur stor en tomt är varierar. Vilken omfattning en tomt har beror på vilken mark som behövs för en eller flera byggnaders behov. En tomt utgör den mark som upptas av bebyggelsen och den mark som ligger i direkt anslutning till denna och används eller behövs för att bebyggelsen ska kunna användas för avsett ändamål. Det kan exempelvis vara friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor och plats för parkering, lossning och lastning. I vissa fall kan tomten utgöras endast av den mark som byggnaden står på, tomten är dock oftast större. Olika byggnader behöver olika stora tomter. Vilket område som en tomt omfattar måste avgöras från fall till fall.

För att avgöra vilket område som är en eller flera byggnaders tomt kan man beakta om det finns avgränsningar med exempelvis staket eller häckar eller om terrängförhållandena i övrigt ger intryck av att markområdet kan betraktas som tomtmark. Andra exempel på avgränsningar kan vara skogskant, vägkant, strandlinje eller andra terrängförhållandena som ger intryck av att vara en avgränsning. Var tomten slutar kan även avgöras av vilken användning marken har i detaljplan. Exempelvis kan tomtgränsen vara där kvartersmark och allmän platsmark möts i detaljplan. Detta även om marken fysiskt används som tomt. Det kan även finnas andra omständigheter som kan vara avgörande för om ett markområde tillhör tomten till exempel om det består av gräsmatta eller är vildvuxet. Däremot så finns det inget stöd för att beakta ägarförhållanden. Även en byggnad på ofri grund kan ha en tomt enligt PBL.

Det finns ingen begränsning hur många byggnader som kan finnas på en och samma tomt. Det kan finnas exempelvis ett enbostadshus, ett garage och en förrådsbyggnad på samma tomt. Det är också möjligt att det finns flera bostadshus på en och samma tomt.”

Eftersom nu aktuell fastighet uppdelad i två tydliga tomter som avgränsas av staket och varje tomt innehåller en befintlig bostadsenhet bedömer byggnadsnämnden att villkoren enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen uppfylla.

Startbesked enligt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen kan därmed ges.

Enligt 10 kap. 29 § plan- och bygglagen får byggnadsnämnden besluta om kompletterande villkor för åtgärden om det behövs för att uppfylla kraven enligt plan- och bygglagen. Eftersom tydlig tomtindelning krävs för att två komplementbyggnader ska kunna uppföras på fastigheten är villkor om bestående staket medtaget i beslutet. Att villkoret uppfyllt följs upp inför beslut om slutbesked.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, inkom 2020-01-06, med handlingsnummer 3.

Konstruktionsritning, inkom 2020-01-06, med handlingsnummer 5.

Brandskyddsdokumentation, inkom 2020-01-06, med handlingsnummer 6.

Kontrollplan, inkom 2020-01-27, med handlingsnummer 11.

Fasadritning, inkom 2020-01-27, med handlingsnummer 12.

Plan- och sektionsritning, inkom 2020-02-06, med handlingsnummer 14.