

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-04-11

1 (4)

Dnr: 2011BNS0047

Byggnadsnämnden

Vintern 22

Bygglov för flerbostadshus med butik och garage

Ansökan avser bygglov med avvikelse från detaljplan.

Förslag till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas. Bygglov beviljas för flerbostadshus med butik och garage samt anordnande av stödmur och parkeringsplatser med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.

Marklov beviljas för markuppfyllnader i anslutning till huvudbyggnad och stödmur med stöd av 9 kap. 35 § PBL.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: XX

Adress: X

Godkänd av: SITAC

Nr: SC1199-11 (K)

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	44 512 kronor
Prövning liten avvikelse:	8 902 kronor
Grannhörande:	5136 kronor
Detaljplanavgift:	188 320 kronor
Summa avgifter:	246 870 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
T f Bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Förslaget avser nybyggnation av flerbostadshus med lägenheter och inredd vind, butik och garage i entréplan, markuppfyllnader och anordnande av parkering och uppförande av stödmur i anslutning till huvudbyggnad.

Förslaget strider mot detaljplan avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att bevilja ansökan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 7 juni 2011.

Ansökan bedömdes komplett den 16 mars 2012.

Förslaget avser nybyggnation av flerbostadshus om totalt 302 m² byggnadsarea (BYA) med tre (3) lägenheter och inredd vind och entréterrass mot väst och balkong mot syd, 2 st butikslokaler med personalutrymmen och garage i bottenplan med entré från öst och kundparkering, markuppfyllnad i väst och anordnande av parkeringsyta och uppförande av stödmur med en längd av 12,1 meter och med en högsta höjd av 2,25 meter i anslutning till huvudbyggnad och delvis mot grannfastigheten X.

Förslaget strider mot detaljplan avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas.

Övrig beskrivning av ärendet finns att läsa under yttranden.

Ritningar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta, daterad 2012-03-16.

Fasad- och sektionsritning A-40.0-2, daterad 2012-02-20.

Fasadritning A 40.0-3, daterad 2012-02-20.

Planritning A-40.0-1, plan 0, 1, 2 och tak, daterad 2012-03-16.

Markplaneringsritning, daterad 2012-02-20.

Skäl till beslut

I området runt Strandallén pågår ett detaljplanearbete med Trädgårdsstaden vilket innebär att området på sikt kommer att förändras till ett mer stadslikt förtätat gaturum med flerbostadsbebyggelse och radhus koncentrerat till mindre tomter. Förändringen innebär även att småskaliga butiker kommer att finnas som en del av staden. Kombinationen av bostäder och butiker gör området levande och bygglovenhetens samlade bedömning är att det är en positiv utveckling och en naturlig förändring över tid. Förslagets utformning bör ses i relation till framtida förutsättningar för området och bedöms uppfylla utformningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § PBL.

Enligt 9 kap 35 § ska marklov ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan och medför betydande olägenheter för omgivningen. Marken kommer att höjas för att ansluta till befintlig nivåskillnad till Sommarliden och mellan fastigheterna X och X. X har idag en sockelhöjd, enligt nybyggnadskarta om + 33,6, föreslagen marknivå på X är + 31,5. Den föreslagna markuppfyllnaden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att marklov bör vägras och byggnadsnämnden förslås att bevilja marklov för uppfyllnad av mark.

Enligt 9 kap 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Förslaget är att hänföra till liten avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov för flerbostadshus med butik och garage samt anordnande av stödmur och parkeringsplatser.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan nr 266, fastställd 1993-12-16. Enligt planbestämmelserna är ändamålet småindustri och bostad. Byggnad får uppföras i högst en våning, därutöver får vind inredas och suterrängvåning anordnas. Huvudbyggnaden skall placeras minst 6 meter från gräns mot gatan, undantag från detta är meddelat i planen. Där inget övrigt angivits skall byggnader placeras minst 4,5 meter från tomtragrens

Föreslagen bebyggelse avviker från gällande detaljplan genom att huvudbyggnaden till en liten del placeras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark). Avvikelsen berör den del av byggnaden som vetter mot Sommarliden.

Fastigheten har en area om 918 m².

Yttranden

Ärendet har den 11 april 2012, remitterats till Miljö- och trafikenheten, Tyresö Kommun. Svar har inte inkommit vid datum för tjänsteskrivelsen.

Berörda sakägare på fastigheterna X har fått tillfälle att yttra sig över förslaget i begäran om yttrande daterat den 29 mars 2012.

Grannhörande till fastigheten X är sänt till ny adress 10 april 2012.

I yttrande den 5 april 2012 motsätter sig fastighetsägaren XX starkt åtgärden, med motivering att det inte är lämpligt, i ett villaområde, att bygga ett 11 meter högt flerbostadshus. Entréer och fönster är placerade direkt vid deras egen tomtgräns och innebär full insyn på deras fastighet.

I yttranden daterade den 16 april 2012 motsätter sig fastighetsägarna till X åtgärden. Höjning av mark samt uppförande av stödmur jämte egen tomt, kommer att påverka befintlig thujahäck negativt. I skrivelserna framförs även att byggnaden är för hög vilket medför solbortfall och insyn från grannar. Föreslagen byggnationen inte passar in i miljön, påverkar områdets karaktär och strider mot gällande detaljplan.

Synpunkter från fastighetsägaren X sända till sökanden för kännedom den 11 april 2012.

Sista svarsdatum för grannhörande, 16 april 2012.

Fastighetsägaren till X har den 17 april 2012, inkommit med synpunkter efter sista svarsdatum. För information till byggnadsnämnden, bestod yttrandet i synpunkter över att bil- och gångtrafik i den redan skydda korsningen vid Sommarliden kommer att öka i och med att butiker kommer att beredas plats. I skrivelsen förs fram att detaljplanen endast medger byggnation om 160 m² och att det aktuella förslaget överskrider den aktuella arean.

Synpunkter från fastigheten X sända till sökanden för kännedom den 18 april 2012.