



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-10-13

B 2014-001213

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**ÄLGÖ 31:8 (BERGHEMSVÄGEN 75)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) PBL med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende största tillåtna byggnadsarea, delvis placering på mark som inte får bebyggas och avstånd till tomtgräns mot granne.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Krister Ljungberg, Karlsson, Ljungberg & Partners, Box 90189, 120 22 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N enligt 10 kap. PBL.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 17 808 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 21 200 kronor och
- planavgiften är 22 260 kronor dvs. totalt 61 268 kronor.

**Ärendet**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea på 110 m<sup>2</sup>. Totalhöjd på byggnaden understiger 8 meter. Byggnaden placeras som närmast 5,5 meter från tomtgräns. Marklov för markförändringar i samband med nybyggnation.

**Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 471. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad får uppföras i två våningar och på fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppta 100 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8 meter. Avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns ska vara 6 meter.

På plankartan står att tillkommande bebyggelse ska ha traditionell färgsättning och i planbeskrivningen står att nya byggnader kan komplettera de befintliga med en modernare gestaltning när hänsyn tas till höjd, bredd, placering, färgsättning och materialval.

## Kulturmiljövärden

Fastigheten utgör inte kulturhistoriskt värdefull miljö.

### Yttranden

Ärendet har grannhörtts enligt 9 kap 25 § PBL.

Fastighetsägare till Älgö 31:7 har inkommit med synpunkter på att marknivån har höjts för mycket och att huset är i två våningar. Arkitektur och fasadmateriäl är avvikande. Avstånd till tomtgräns är inte 6 meter och brandskyddet mellan byggnader på fastigheterna inte skulle kunna uppfyllas.

Fastighetsägare till Älgö 32:1 har skrivit att hen tycker huset blir väldigt högt med tanke på att marken först har höjts med ett marklov och sedan bebyggs med en sju meter hög byggnad.

### Tidigare beslut

Marklov för trädfällning, markuppfyllnad och installation av VA gavs 2014-08-20 på delegation.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage gavs 2009-04-07 på delegation, lovet är inte utnyttjat och har förfallit.

### Skäl till beslut

De avvikelser som ansökan innebär i form av att tillåten byggnadsarea överskrider med 10 m<sup>2</sup>, ca 5 m<sup>2</sup> placeras på mark som ej får bebyggas och ca 2 m<sup>2</sup> placeras närmare tomtgräns än 6 meter bedöms sammantaget vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Ansökan bedöms uppfylla utformnings- och anpassningskraven i 2 och 8 kap. PBL.

När det gäller de synpunkter som grannfastigheter inkommit med så bedömer enheten att byggnadens utformning, materialval m m överensstämmer med det som står i detaljplan och planbeskrivning. De höjda marknivån som grannfastigheter har synpunkter på gavs lov i ett tidigare ärende där beslutet vunnit laga kraft och omfattas ej av denna ansökan. Avståndet till tomtgräns som understiger planens 6 meter med 0,5 meter bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. När det gäller brandskyddet ska avståndet mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad vara 4 meter. Avståndet är i det här fallet ca 7,5 meter. Om byggnaden på grannfastigheten visar sig vara en huvudbyggnad går brandskyddet att uppfylla genom att det sammanlagda brandskyddet på de bägge husens ytterväggar motsvara EI60 då avståndet mellan byggnaderna understiger 8 meter.

### Bygglovenheten

Per Sundin  
handläggare



#### Bilagor

1. Ritningar
2. Översiktskarta
3. Yttrande från fastighetsägare till Älgö 32:1
4. Yttrande från fastighetsägare till Älgö 31:7
5. Illustrationer 2 st

Granskad av TOVAND