



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-02-04

B 2015-000547

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tollare 1:458, Barkerivägen 3

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur samt ändring av marknivå.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Nyström, Hakvägen 3, 184 63 Åkersberga, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, behörighetsnummer DNV 1053-KA4-1498.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 28 620 kronor
- avgiften för startbeskedet är 21 600 kronor, totalt 50 220 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för enbostadshus med en byggnadsarea på 136 m², en bruttoarea på 445 m² och en öppenarea på 99 m². Byggnaden har tretton bostadsrum och två kök.

Fasaderna utförs med puts i vit kulör (NCS S-0500 Y) och partier med stående obehandlad lärkträpanel. Taket beläggs med aluzinkplåt. Balkong- och trappräcken utförs med fronter i glas.

Ansökan gäller också bygglov för stödmur i betong och marklov för ändring av markens nivå genom schaktning, sprängning och uppfyllnad.

Bakgrund

Tollare 1:458 ligger i en grupp på fyra enbostadshus. Bygglovets söks samtidigt som bygglov på Tollare 1:431, dnr 2015-0542, Tollare 1:456, dnr 2015-0545 och Tollare 1:457, dnr 2015-0546. Tjänsteskrivelser föreligger i samtliga ärenden.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 526. Enligt detaljplanen är användningen bostäder och fastigheten ligger tillsammans med Tollare 1:431, 1:456 och 1:457 inom ett område där endast fyra bostadslägenheter får uppföras. Byggnaderna får ha en totalhöjd av högst +44,5 meter över nollplanet. Planens höjdsystem är angivet enligt RH 00. Utformning av

Granskad av KERSTA

bebyggelse ska i huvudsak följa ”Kvalitetsprogram för gestaltning”. Understruken text på angivna sidor ska följas.

Kvalitetsprogram för gestaltning

I kvalitetsprogrammet står det för Tollare generellt att bebyggelsen ska utformas till en huvudsakligen låg, tät och varierad skärgårdsstad. Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas. Byggnader ska anpassas till platsens naturliga förutsättningar. Detaljer och material i fasader får och bör varieras. För Västra hällmarken där fastigheterna ingår föreslås en blandning av olika hustyper, såväl mindre flerbostadshus som enbostadshus i form av radhus, grändhus och friliggande småhus. Fasadmateriäl av puts och/eller trä som samspekar med den omgivande naturen föreslås.

För området tvingande bestämmelser är att byggnader ska placeras utmed gatorna för att skapa tydliga gaturum och tomtmark ska avgränsas tydligt mot naturmarken.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller byggnadens totalhöjd som är 0,5 meter för hög.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Berörda grannfastigheter är Tollare 1:400, 1:401, 1:402, 1:460, 1:429, 1:16. Ett första grannhörande gick ut med uppgift att totalhöjden översteg högsta tillåtna byggnadshöjd med 1,0 meter. Uppgiften visade sig vara felaktig eftersom planens och förslagens plushöjder utgår från olika höjdsystem, RH 00 respektive RH 2000. Meddelande gick ut till grannarna att totalhöjden översteg högsta tillåtna totalhöjd med 0,5 meter.

Även andra grannar har inkommit med yttranden.

Ägarna till Tollare 1:399 invänder mot hushöjden som man anser innebär försämrad utsikt och ökad skuggning av deras tomt. De anför också att byggherren ämnar bygga ett flerbostadshus och att stödmuren kommer att inkräkta på naturreservats-området. De invänder mot att man bygger på bredden i stället för på höjden eftersom det påverkar naturreservatet och möjligheterna att utnyttja det.

Ägarna till Tollare 1:401 skriver att huset är dubbelt så stort som detaljplanen medger och att grannen ämnar bygga ett tvåbostadshus. De anför att den höga hushöjden kommer att skymma deras utsikt mot naturreservatet och minska ljusinsläpp och soltimmar på deras tomt. De anser att byggnaden inte ska få vara högre än detaljplanen tillåter.

Ägarna till Tollare 1:396 skriver att huset ska byggas på gatans högsta punkt och kommer att begränsa utsikten för ett flertal hus och skugga en stor del av gatan. Man anser också att stödmurarna inkräktar på naturreservatet.

Ägarna till Tollare 1:397 anför att grannen avser uppföra ett hus för två hushåll och att den höga hushöjden inverkar negativt på utsikten och minskar ljusinsläppet på deras tomt. Man invänder mot att byggande av mur innebär ytterligare exploatering av naturreservatet.

Ägaren till Tollare 1:398 anser att den för höga hushöjden har för stor påverkan på natur och djurliv och påverkar utsikt och antal soltimmar. Den höga höjden sänker värdet på omkringliggande fastigheter.

Ägaren till Tollare 1:400 anser att avvikelserna från detaljplanen kraftigt skulle påverka utsikt och medföra ökad skuggning på tomten. Man motsätter sig förslaget starkt.

Ägarna till Tollare 1:402 skriver att byggnadens totalhöjd kommer att minska havsutsikt och solljus och att den nya byggnaden kommer att kännas påträngande genom att den ligger så nära.

Ägaren till Tollare 1:16 m fl har skriftligen svarat att han inte har något emot åtgärden, förutsatt att höjder är angivna i RH 2000.

Motivering

Enligt yttranden från ägarna till Tollare 1:399 och Tollare 1:397 påverkar murarna naturskyddsområdet, men den stödmuren och sprängningen ligger helt inom kvartersmark och går inte in på naturskyddsområdet. De kommer därför inte heller att begränsa tillgängligheten till det. Stödmuren är endast cirka 0,2 meter hög på den mark som inte får bebyggas och bedöms därför inte vara planstridig.

Husen bedöms inte heller medföra skuggning eller försämrad utsikt för Tollare 1:396, 1:397, 1:398, 1:399, 1:400, 1:401 och 1:402. Samtliga grannar ligger på andra sidan Barkerivägen och har ett avstånd till Tollare 1:458 på mellan 10 och 50 meter. Mellan Barkerivägen och havet ligger ett naturreservat med uppvuxna träd.

De olägenheter som framförts om skuggning, försämrad utsikt mm är inte större än att de bedöms få tålas i ett tätbebyggt storstadsområde. De kan inte ses som en betydande olägenhet.

Byggnadens totalhöjd är endast 0,5 meter högre än detaljplanen medger. Avvikelsen är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Nämnden bedömer att åtgärden ligger i linje med kvalitets- och gestaltningsprogrammet och att den uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten förslår att bygglov ges.

Bygglovenheten

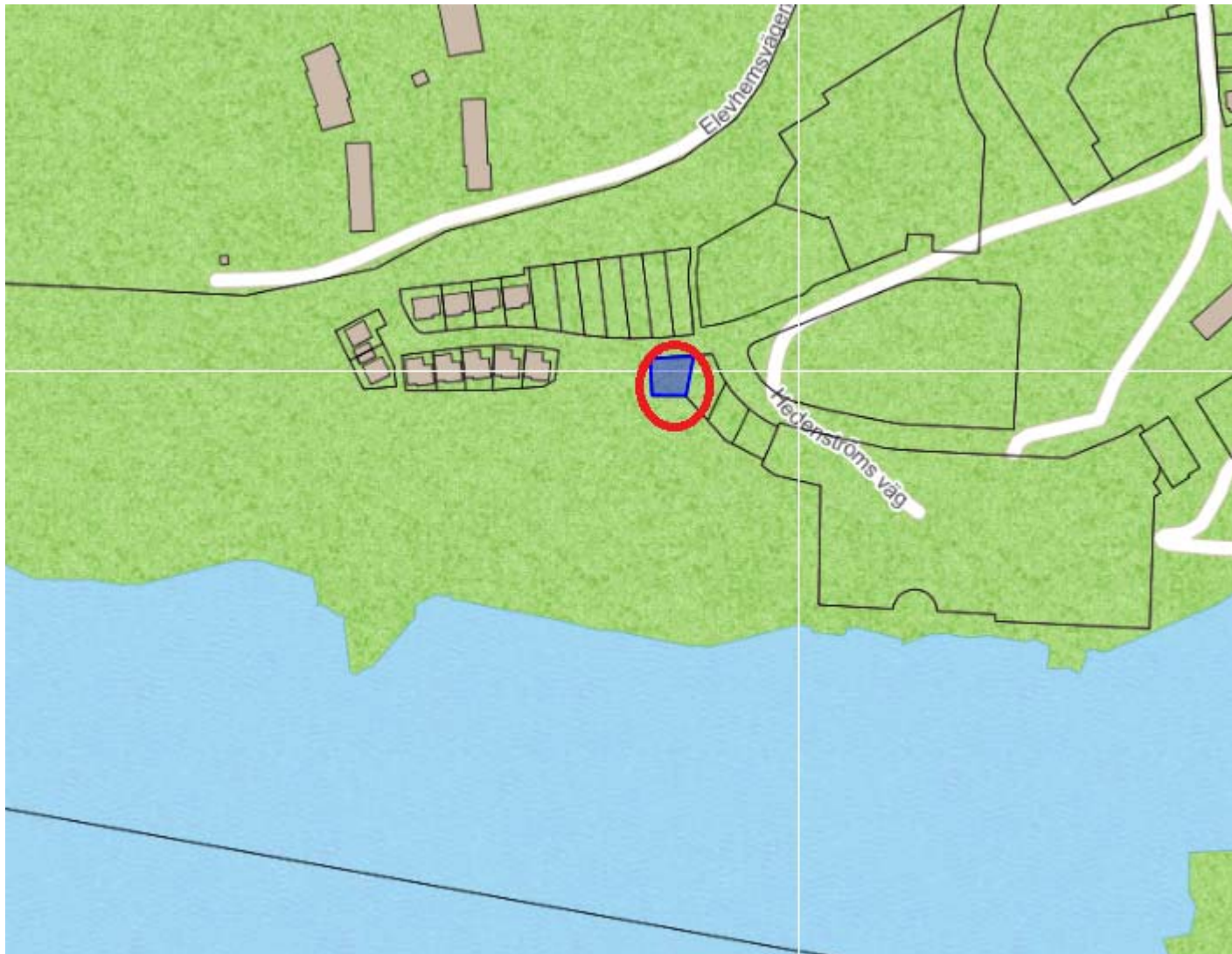
Elisabet Du Bois Runesten

Handläggare

Bilagor

1. Situationsplan
2. Situationsplan husgrupp
3. Planritningar
4. Fasader
5. Fasader husgrupp
6. Sektion
7. Yttranden

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.