



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-02-03

B 2015-000542

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Tollare 1:431, Tollareslingan 6

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och murar samt marklov för 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 131 m², en bruttoarea på 664 m² och en öppenarea på 83 m². Byggnaden har fjorton 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 stödmurar i betong och marklov för ändring av markens nivå genom schaktning, sprängning och uppfyllnad.

Bakgrund

Tollare 1:431 ligger i en grupp på fyra enbostadshus. Bygglovets söks samtidigt som bygglov för Tollare 1:456, dnr 2015-0545, Tollare 1:457, dnr 2015-0546 och Tollare 1:458, dnr 2015-0547. Tjänsteskrivelser föreligger i samtliga ärenden.

Granskad av KERSTA

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 526. Enligt detaljplanen är användningen bostäder och fastigheten ligger tillsammans med Tollare 1:456, 1:457 och 1:458 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 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 huvudakligen 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 hållmarken där fastigheterna ingår föreslås en blandning av olika hustyper, såväl mindre flerbostadshus som enbostadshus i form av radhus, grändhus och friliggande småhus. Fasadmaterial av puts och/eller trä som samspelar 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 tre stödmurar söder och väster om huset som delvis ligger på mark som inte får bebyggas.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Även andra grannar har inkommit med yttranden.

Ägaren till Tollare 1:400 anser att den natur som finns i Tollare bör vårdas och att alla åtgärder som påverkar djur- och naturliv bör nekas eller ifrågasättas. Han anser att åtgärden strider mot bevarandet av naturreservatet så långt det är möjligt.

Ägarna till Tollare 1:401 vänder sig emot förslaget eftersom de anser att stödmuren kommer att begränsa tillgängligheten till naturreservatet och skymma deras sikt mot naturreservatet och minska ljusinsläppet på deras tomt. De anser att grannen inte ska bebygga tomt som inte får bebyggas och att avsikten är att bygga ett tvåbostadshus.

Ägarna till Tollare 1:396 anser att man inte bör inkräkta på naturreservatet med stödmurar.

Ägaren till Tollare 1:397 skriver att grannen tänker uppföra ett hus för två hushåll och inte för ett som detaljplanen anger. Man vill inte att stödmurar går in på naturreservatets område. Man anför också att huset blir för stort och skuggar deras tomt.

Ägaren till Tollare 1:398 anser att stödmur och nybyggnad kommer att ta inkräkta på naturreservatet under byggtiden. Hustypen har aldrig varit godkänd enligt detaljplanen.

Ägarna till Tollare 1:399 invänder mot stödmurarna och sprängningen eftersom de anser att de inkräktar på naturreservatsområdet och mot hushöjden som man anser innebär försämrad utsikt och ökad skuggning av deras tomt

Ägaren till Tollare 1:140 m fl har skriftligen svarat att han inte har något emot åtgärden.

Motivering

Enligt yttranden från Tollare 1:400 och 1:401 inkräktar murarna på naturskyddsområdet, men murarna och sprängningen ligger helt inom kvartersmark och går inte in på naturskyddsområdet. De kommer därför inte heller att begränsa tillgängligheten till det.

Murarna bedöms inte komma att skymma sikten mot naturreservatet eller minska ljusinsläppet för Tollare 1:401 eftersom Tollare 1:431 ligger betydligt lägre än Tollare 1:401. Huset bedöms inte heller medföra skuggning för Tollare 1:397 och Tollare 1:399 eftersom avståndet till Tollare 1:397 och 1:399 är relativt långt och Tollare 1:431 ligger lägre. Frågan om skydd för naturreservatet under byggtiden kommer att tas upp på det tekniska samrådet. Murarna ligger med en längd av endast cirka två meter in på mark som inte får bebyggas. Ingen av murarna bedöms vara störande från gatan. I övrigt följer åtgärderna detaljplanen och gestaltungsprogrammet.

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 gestaltungsprogrammet och 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.

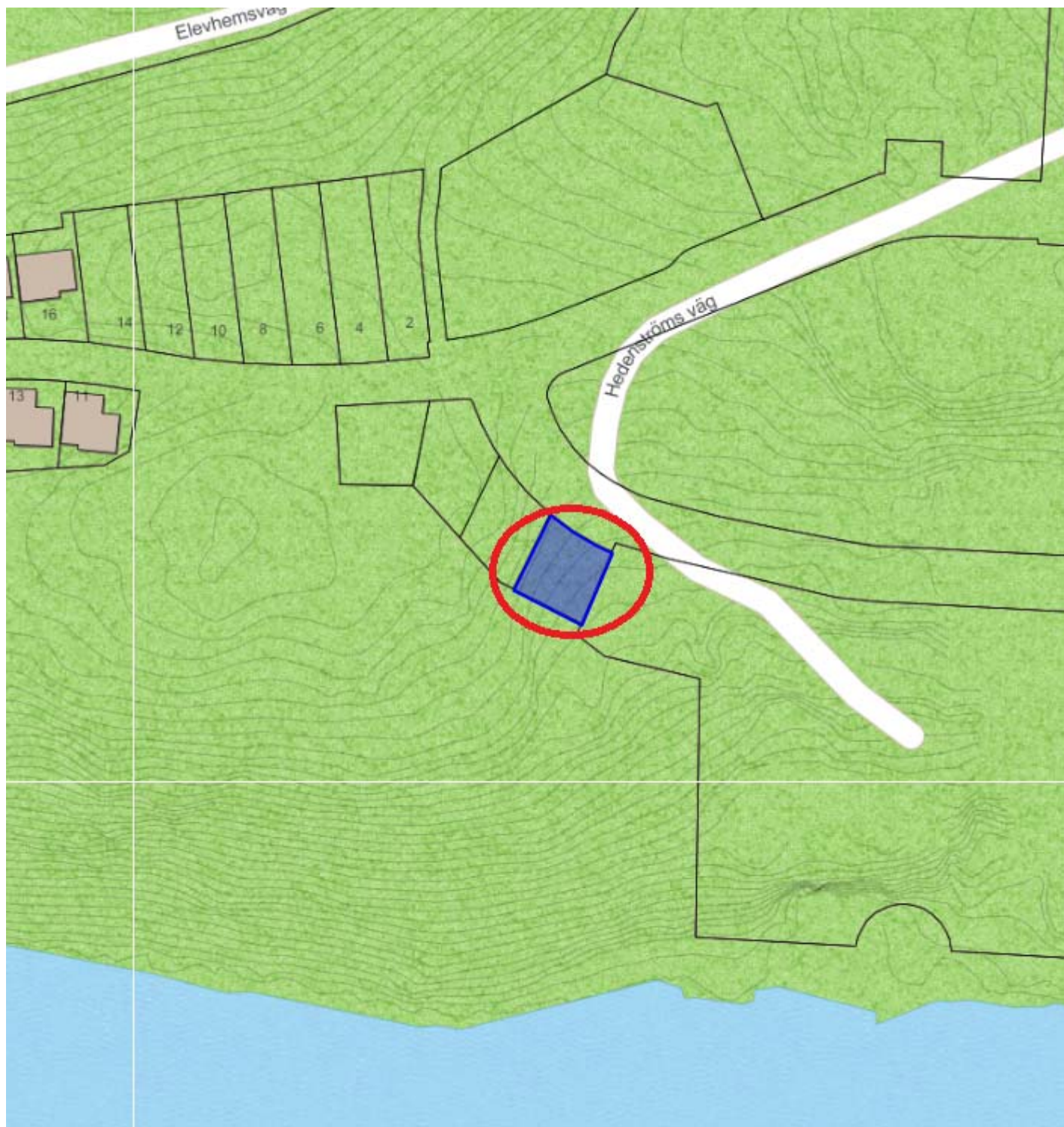
Bygglovenheten

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.