



## TJÄNSTESKRIVELSE

2016-02-03

B 2015-000545

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**TOLLARE 1:456,****Tollareslingan 4**

**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 136 m<sup>2</sup>, en bruttoarea på 445 m<sup>2</sup> och en öppenarea på 99 m<sup>2</sup>.

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. Byggnaden har tretton bostadsrum och två kök.

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

**Bakgrund**

Tollare 1:456 ligger i en grupp på fyra enbostadshus. Bygglovets söks samtidigt som bygglov för Tollare 1:431, dnr 2015-0542, Tollare 1:457, dnr 2015-0546 och Tollare 1:458, dnr 2015-0547. Tjänsteskrivelser föreligger i samtliga ärenden.

Granskad av KERSTA

## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 526. Enligt detaljplanen är användningen bostäder och fastigheten ligger tillsammans med Tollare 1:431, 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 huvudsakligen låg, tät och varierad skärgårdsstad. Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna föresättningarna tillvaratas. Byggnader ska anpassas till platsens naturliga föresättningar. 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 två stödmurar söder och öster 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.

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 försämrade 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 yttrande från Tollare 1:399 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.

Huset bedöms inte heller medföra skuggning eller försämrade utsikt för Tollare 1:399 eftersom avståndet till Tollare 1:399 är relativt långt och Tollare 1:399 ligger högre än Tollare 1:456. Den ena muren ligger med en längd av endast cirka två meter in på mark som inte får bebyggas. Den andra muren ligger i sin helhet på mark som inte får bebyggas. Den har en längd av cirka fem meter, men är endast 0,7 meter hög. Ingen av murarna bedöms vara störande från gatan.



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 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 föreslår att bygglov ges.

### **Bygglovenheten**

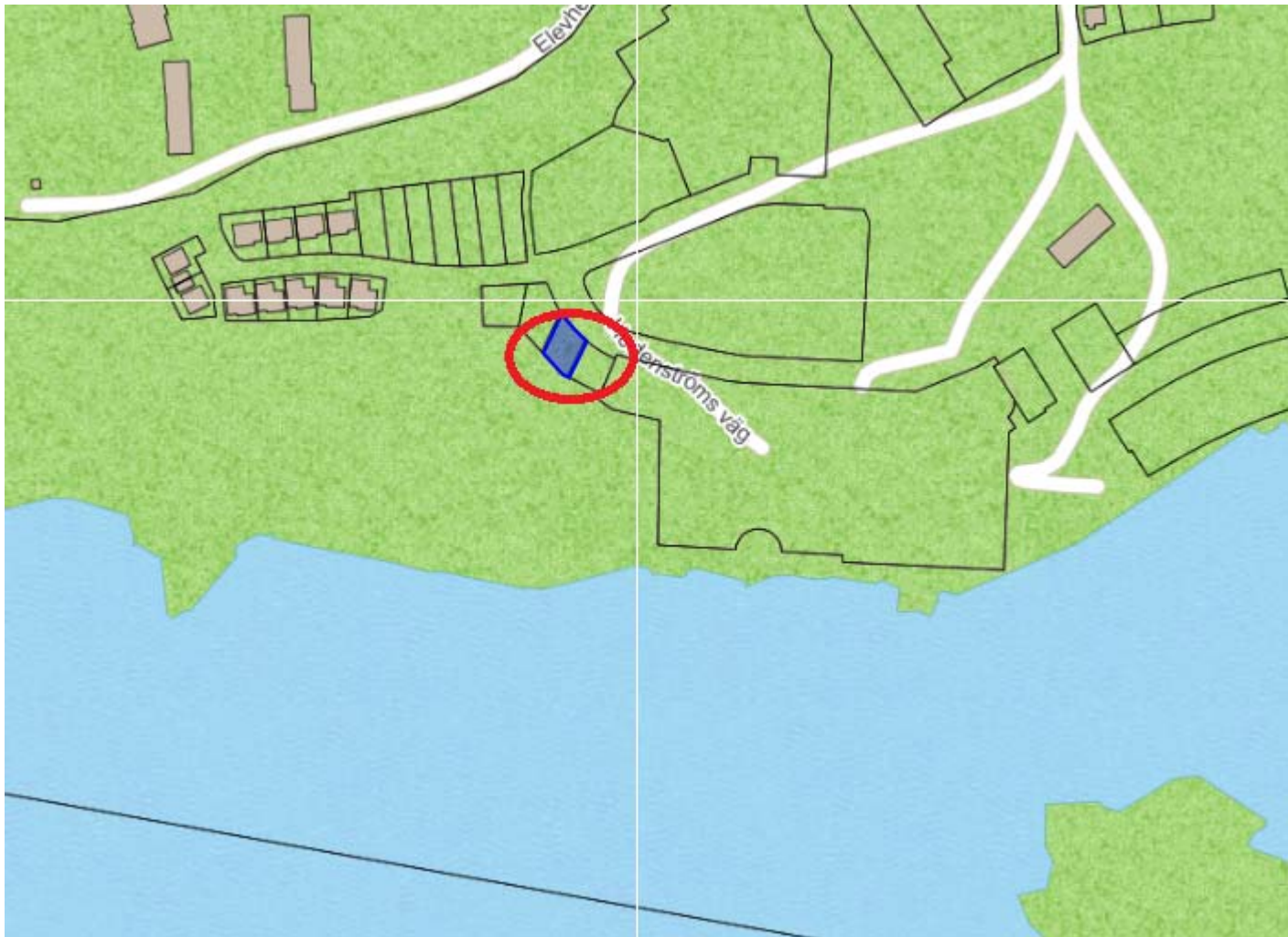
Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

### **Bilagor**

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



## Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.