



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-08-14

B 2017-000209

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:59 (TELEGRAMVÄGEN 4)

Ansökan förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i samband med avstyckning

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea på 160 m² och en komplementbyggnad på 40 kvm kan tillåtas på platsen. Tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen bifogas beslutet.

Avgiften för förhandsbeskedet är 5 500 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

Ärendet

Fastigheten som berörs av ansökan är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten utgör 2 478 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus som utgör ca 160 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad som utgör ca 55 kvm byggnadsarea.

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ytterligare ett enbostadshus på fastigheten inkom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 14 februari 2017. Förslaget avser uppförande av ytterligare ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea på 160 m² med komplementbyggnad på 40 kvm.

Ansökan visar även en föreslagen fastighetsindelning för en framtida avstyckning av fastigheten. Tomten för den nya byggnaden ska enligt förslaget utgöra ca 1 300 kvm och tomten för befintlig byggnad ska utgöra ca 1 130 kvm. In- och utfart till bakomliggande fastighet föreslås ske via ett skift från Telegramvägen.

Granskad av ANNJAR

Planföresättningar

Fastigheten är belägen utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelse. Den ligger inte inom område som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

Översiktsplanen anger att området utgör medeltät stadsbebyggelse samt att alternativa sträckningar av tunnelbanan kan ske i närheten av fastigheten. Kommunen har inte beslutat att detaljplanera området.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden, senast den 8 april 2017. Ägare av fastigheterna Tollare 1:121, Tollare 1:60, Tollare 1:58 och Tollare 1:57 har bedömts vara berörda sakägare.

Ägare av fastigheterna Tollare 1:121, Tollare 1:60, Tollare 1:58 och Tollare 1:57 har inkommit med synpunkter.

Ägare av fastigheten Tollare 1:121 anför i huvudsak att åtgärden skulle innebära en olägenhet i området i form av ökad trafik, negativ påverkan av området då omkringliggande natur- och grönområden minskar med ökad bebyggelse.

Ägare av fastigheten Tollare 1:57 anför i huvudsak att deras utsikt skulle påverkas negativt av åtgärden samt att åtgärden skulle innebära ökad insyn till deras fastighet. Sakägaren anför även att berget på berörd fastighet bör bevaras av miljöskäl samt att grönsstruktur och natur ska bibehållas i området enligt kommunens översiktsplan. Sakägaren anför även att berörd fastighets lutning omöjliggör framkomlighet för räddningsfordon. Sakägaren kräver också att kommunen ska avgöra hur han ska kompenseras ekonomiskt.

Ägare av fastigheten Tollare 1:58 anför i huvudsak att åtgärden kan innebära minskad solinstrålning på deras fastighet samt att åtgärden kan påverka deras utsikt negativt.

Ägare av fastigheten Tollare 1:60 anför i huvudsak att dragning av en ny väg för att angöra den föreslagna byggnaden skulle innebära risk för olyckor, ökade buller- och ljudnivåer samt innebära ökade avgasutsläpp vid närliggande lektya/altan på deras fastighet.

Planenhetens översiktsplanerare har remitterats för att yttra sig kring tunnelbanans framtida dragning. Planenheten anför att tidigare problematik med dragning av tunnelbanan nu är utredd och det är inte sannolikt att fastigheten kommer att bli påverkad av framtida dragning av tunnelbanan. Om ytdragning kommer att ske är tanken att dragningen sker längs med Ormingeleden, se bilaga 4.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 juni 2010 att avslå ansökan om förhandsbesked, beslutsnummer § 218, för samma åtgärd som denna ansökan avser. Ansökan avslogs då det pågick översiktsplanering för att eventuellt upprätta ett reservat för framtida dragning av tunnelbanan i området varför det ansågs olämpligt att medge förhandsbesked för ytterligare bebyggelse i området innan den nya översiktsplanen var färdig. Nämndens beslut överklagades till mark- och miljööverdomstolen som fastställde nämndens beslut, mål nr P 6244-11.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott beslutade den 19 april 2017 i beslut med nummer § 56 att ge förhandsbesked för åtgärden som avses i denna ansökan.

Länsstyrelsen beslutade den 14 juni 2017 i beslut med beteckning 40322 - 20774- 2017 att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt erforderlig handläggning då länsstyrelsen ansåg att nämndens motivering av beslutet inte varit tillräckligt uttömmande för att ligga till grund för ställningstagandet.

Skäl till beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det.

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av bygglov och förhandsbesked hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt 2 kap 4 § plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är mest lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, bl.a. hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Även med hänsyn till möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap 6 a § ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Enligt 2 kap 9 § ska lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap 39 § plan och bygglagen ska ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas ska innehålla en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft. En upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Nämndens bedömning

Förutsättningarna för ett bygglov i ett område utanför detaljplan framgår av 9 kap 31 § plan- och bygglagen. Vid prövningen av ett förhandsbesked ska nämnden endast ta ställning till lämpligheten av att uppföra byggnaden på den aktuella platsen. Vid denna bedömning ska utgå från relevanta bestämmelser i 2 kap plan- och bygglagen, övriga förutsättningar enligt 9 kap 31 § behandlas vid den senare prövningen av ett bygglovet.

Åtgärden är i överensstämmelse med översiktsplanen. Nämnden bedömer att åtgärden inte förutsätter planläggning.

Nämnden kan konstatera att det längs med Telegramvägen och Aspvägen finns fem fastigheter med en jämförbar tomtareal (900 m²-1100 m²), även om flertalet fastigheter har en areal på mellan 1500 m² och 2000 m².

Läget mellan Värmdöleden och Värmdövägen innebär att området är utsatt för trafikbuller. Enligt kommunens bullerkartläggning ligger ekvivalentnivån 2 m ovan mark vid föreslagen avstyckning på 54 dB(A), vilket uppfyller gällande riktvärden för buller på 55 dB(A) utomhus vid fasad. Ekvivalentnivån 4 m ovan mark är 60-65 dB(A). Sammanfattningsvis innebär detta att det ur bullersynpunkt är möjligt att bygga en envåningsbyggnad på platsen, men att en tvåvåningsbyggnad skulle bli för bullerutsatt. I detta fall har dock fastighetsägaren föreslagit en envåningsbyggnad. Maximalnivåerna på fastigheten underskrider gällande riktvärden och därmed är kraven enligt 2 kap 6 a § plan- och bygglagen uppfyllda.

Den föreslagna nya tomten bedöms uppfylla kraven på allmän funktionalitet, dvs. teknisk försörjning (vatten och avlopp), angöring, parkering, plats för utevistelse, krav på dagsljus och att bullerskydd kan lösas. Föreslagna byggnader i form av en enplansvilla i vinkel på ca 160 m² med valmat tegeltak 27 grader, samt ett uthus på 40 m², bedöms vara förenliga med byggnadsskicket i trakten.

Åtgärderna kommer dock att påverka grannar, och då främst ägarna till Tollare 1:57 (bostadsbyggnaden) och Tollare 1:60 (skaftvägen).

Föreslagen skaftväg förläggs längs med tomtgränsen mot Tollare 1:60 på mark som idag i huvudsak utgörs av berg i dagen. Enligt sökanden ska skaftvägen bli 4,5 m bred, där sträckan närmast vägen innebär viss markuppfyllnad. Huvuddelen av skaftvägen sprängs dock ner i förhållande till befintligt berg och blir därmed lägre belägen än grannomtens marknivå. Två biluppställningsplatser anordnas närmast Telegramvägen.



Bostadshuset inom Tollare 1:60 ligger som närmast 6 m från skaftvägen. I anslutning till huset finns en pool som senare kompletterats med en altan ända fram till tomtgräns mot Tollare 1:59.

Nämnden kan konstatera att föreslagen skaftväg innebär omfattande markarbeten och att lutningen blir relativt brant. Nämnden bedömer dock att förutsättningar att få till en fungerande skaftväg, som inte innebär fara för påkörning för grannarna och anordningarna inom deras tomt finns. En fackmannamässig detaljprojektering av skaftvägen, där säkerhetsaspekten beaktas, måste redovisas i bygglovsansökan. Bygglovenheten bedömer att skaftvägen inte kommer att nyttjas i sådan omfattning att det innebär en betydande olägenhet för grannarna inom Tollare 1:60 avseende störande ljud och ljus från bilar. Möjlighet finns också att parkera två bilar nedanför skaftvägen.

Ägare till Tollare 1:57 har muntligen framfört att lutningen på skaftvägen blir för brant, dvs. mer än 8%, för räddningstjänsten. Enligt räddningstjänsten är dock detta krav inte tillämpligt på denna typ av bebyggelse. Räddningstjänsten har alltså inte någon synpunkt på skaftvägens lutning.

Föreslaget enbostadshus avses placeras på kvarterets högsta punkt, där det idag finns en äldre gäststuga och naturmark i form av berghällar och tallar. Placeringen blir 4,5 m från gräns mot Tollare 1:57. Avståndet mellan huvudbyggnaderna blir ca 17 m. Nämnden ifrågasätter inte de synpunkter som grannen framfört om att nybyggnationen kommer medföra olägenheter i form av ökad insyn, skuggning m.m. Nämnden bedömer dock att föreslagen nybyggnation inte är att anse som en sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, utan att det får accepteras i ett tätbebyggt område. Kommunen ger heller ingen ersättning för att en granne bygger på sin fastighet.

I bygglovskedet bör dock byggnadernas exakta placering i höjd- och sidled studeras noggrannare, i syfte att bevara naturmarken i så stor utsträckning som möjligt.

Den föreslagna placeringen av byggnaden bedöms vara lämplig i stadsbilden och motverkar inte en god helhetsverkan för området.

Vid avvägning mellan det enskilda intresset att stycka av fastigheten och bygga ytterligare ett enbostadshus har nämnden gjort bedömningen att det inga allmänna intressen påverkas negativt av åtgärden.

Med hänvisning till det som anförts ovan bedömer nämnden att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap plan- och bygglagen. Vad sakägare anför innebär ingen annan bedömning. Nämnden bedömer därför att förhandsbesked kan ges för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med en byggnadsarea på 160 m² och en komplementbyggnad på 40 kvm på platsen.

Bygglovenheten

Elise Ljung

handläggare

Bilagor

1. Ansökan inkom 2017-02-14
2. Ritningar inkomna 2017-02-14
3. Situationsplan inkom 2017-02-14
4. Remissyttrande från planenheten
5. Negativa yttranden från sakägare

Karta över fastigheten, belägen inom med ring markerat område



Ortofoto över fastigheten, belägen inom med ring markerat område

