

Byggnadsnämnden

X

Tillbyggnad av radhus

Förslag till beslut

Startbesked för att påbörja åtgärden ges i efterhand med stöd av 10 kap 23 §, plan- och bygglagen. Gäller tillbyggnad attefall enligt 9 kap. 4b § plan- och bygglagen.

Eftersom åtgärden redan har utförts ges samtidigt slutbesked, med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

- 1) Kontrollplanen fastställs.

Avgift: Startbesked attefall 2 400 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Avdelningschef kart- och bygglovsavdelningen

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser en befintlig tillbyggnad om 15 kvadratmeter (kvm) i form av ett inglasat uterum på huvudbyggnadens östra fasad. Tillbyggnaden är placerad 0,5 meter från tomtgräns mot fastighet X, 5 meter från tomtgräns mot fastighet X samt 3 meter från tomtgräns mot fastighet X. Båda berörda grannfastigheters ägare har godkänt placeringen.

Förutsättningar

Fastigheten är en del av ett radhusområde. Fastigheten har en area om 172 kvm. Tillbyggnaden är olovligt uppförd någon gång mellan år 2010 och 2012.

Skäl till beslut

Sedan den 2 juli 2014 får du göra en tillbyggnad på max 15 kvm bruttoarea utan bygglov. En anmälan måste skickas in till byggnadsnämnden och startbesked ska lämnas innan bygget får påbörjas. Tillbyggnaden får inte placeras närmare tomtgräns mot granne än 4,5 meter, om inte de grannar som berörs medger det. Inom vissa områden får en sådan bygglovsbefriad tillbyggnad inte byggas. T.ex. inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

Allmänt om särskilt värdefulla områden

Bygglovsbefrielsen för tillbyggnad på max 15 m² gäller inte för en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Det är byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Det behövs alltså inget utpekande i förväg för att paragrafen ska vara tillämplig. Byggnadsnämndens ställningstagande att en byggnad eller ett bebyggelseområde är särskilt värdefullt har rättsverkan gentemot enskilda. Den enskilde har då möjlighet att ifrågasätta kommunens bedömning genom att överklaga beslutet.

Byggnadsnämnden gör en bedömning i det enskilda fallet. Som underlag för sin bedömning kan kommunen utnyttja olika typer av material som till exempel kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplanen. Om ett område är av riksintresse för kulturmiljövården tyder det på att området är ett särskilt värdefullt område.

För att underlätta för såväl den enskilde som ska bygga och för byggnadsnämndens handläggare har kommunen i en fördjupad inventering, Utlåtandet avseende Attefallsreglerna i de kulturhistoriskt utpekade områdena Krusboda, Fårdala och Bollmora från den 10 juni 2016, bedömt de olika värdena som uppräknas i pbl för några av Tyresös modernare områden, områden där det historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värdena är svåra att bedöma. Alltså om bebyggelseområdet är särskilt värdefullt enligt 8 kap. 13 §, eller inte. Observera att det dock enbart kan handla om en bedömning, det slutliga ställningstagandet måste göras i varje enskilt fall, som i detta beslut om startbesked.

Utöver vad som framgått här ovan ska tillbyggnaden också uppfylla de krav som ställs på byggnader i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, Boverkets Byggregler, BBR och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder), EKS. Däremot får tillbyggnaden strida mot detaljplanen. Slutbesked krävs innan tillbyggnaden får tas i bruk. Om en tillbyggnad uppförs utan anmälan eller startbesked räknas den som olovlig byggnation, så kallat svartbygge.

Bedömning

Bygglovenheten bedömer inte att Krusboda är särskilt värdefullt ur historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Där av bedöms attefallsreglerna som tillämpbara i området. Dock ska tilläggas att området definitivt har värden som bör bevaras. Dessa värden beskrivs i

rapporten Utlåtandet avseende Attefallsreglerna i de kulturhistoriskt utpekade områdena Krusboda, Fårdala och Bollmora, där det också beskrivs vad som anses lämpligt att uppföra och på vilken del av byggnaden detta bör göras. Bl.a. står det att gaturummen in mot området bedöms som mer tillåtande för tillbyggnader än på de fasader som vetter ut från området. Tillbyggnader som sker på redan utbyggda delar i bottenvåning är att föredra framför tillförande av nya volymer på andra ställen.

Då tillbyggnaden byggs i ett plan mot baksidan bedömer bygglovenheten att åtgärden följer mot de råd som sakkunnig på Nyréns arkitektkontor ger i Utlåtandet avseende Attefallsreglerna i de kulturhistoriskt utpekade områdena Krusboda, Fårdala och Bollmora.

Bygglovenheten bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Krav på byggsanktionsavgift för utförd åtgärd utan startbesked från 2013 bedöms inte vara aktuellt då den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen enligt 11 kap 58 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd bedöms vara uppenbart obehövligt.

Startbesked och slutbesked kan därmed ges med stöd av 10 kap. 23 § och 10 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Anmälan, datumstämplad 1 april 2015.

Situationsplan, datumstämplad 29 maj 2015.

Planritning, datumstämplad 29 maj 2015.

Godkännande från grannar, datumstämplad 6 juni 2016.

Fotografier 2 st, datumstämplade 6 juni 2016.

Kontrollplan, datumstämplad 29 maj 2015.