

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-06-13

1 (3)

Dnr: 2015BNS0213/202

Byggnadsnämnden

X

Tillbyggnad av radhus

Förslag till beslut

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

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

- 1) Kontrollplanen fastställs
- 2) Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, inför beslut om slutbesked.
 - a) Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.
 - b) Verifierad kontrollplan.

Avgift: Startbesked attefall 2 400 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Chef kart- och bygglovsavdelningen

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser en tillbyggnad attefall om 15 kvadratmeter (kvm) i form av ett inglasat uterum på huvudbyggnadens nordöstra fasad. Tillbyggnaden är placerad i tomtgräns mot fastighet X samt 2 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 201 kvm.

Skäl till beslut

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, 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.

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.

Bygglovenheten bedömer att tillbyggnaden följer mot de råd som sakkunnig på Nyréns arkitektkontor ger i Utlåtandet avseende Attefallsreglerna i de kulturhistoriskt utpekade områdena Krusboda, Fårdala och Bollmora från den 10 juni 2016. Krusboda pekas inte ut som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen, där av bedöms attefallsreglerna som tillämpbara.

Nu har vi bedömt att området inte är särskilt värdefullt ur historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. 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 uppförs på vilken del av byggnaden som detta bör uppföras och andra värden som bör tas i beaktande vid placering av en tillbyggnad:

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.

Tekniskt samråd bedöms vara uppenbart obehövligt.

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

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Anmälan, datumstämplad 10 april 2015.

Situationsplan, datumstämplad 10 april 2015.

Plan- och fasadritning, datumstämplad 9 juni 2016.

Godkännande från grannar, datumstämplad 10 april 2015.

Kontrollplan, datumstämplad 6 juni 2016.

Upplysningar

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.