

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

| 2015-02-13

1 (5)

Dnr: 2014BNS0791/231

Byggnadsnämnden

X

Nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov vägras med stöd av 9 kap. 31 § b plan- och bygglagen (2010:900), PBL,

Avgift: 6 408 kronor

Summa avgifter: 6 408 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Milojka Somi
Bygglovhandläggare

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägarna XX och XX ansökte om bygglov för nybyggnad av enbostadshus den 18 december 2014. Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd strider mot detaljplan avseende våningsantal och byggnadshöjd. Avvikelserna kan inte anses sådana avvikelser som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL vilket innebär att bygglov inte kan medges. X, anser att föreslagen åtgärd är planenlig åtgärd och påvisar att byggnadshöjden som bygglövenheten har räknat fram, inte har räknats på rätt sätt samt att byggnaden skall bedömas som envåningsbyggnad med vind. Bygglövenheten har diskuterat planbestämmelserna, beräkning av byggnadshöjden samt andra lagar och krav med X och en gemensam syn på dessa i just detta fall har vi inte lyckats uppnå.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vind har inkommit 2014-12-18. Efter bygglovenhetens granskning av ärendet konstaterade vi att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanens bestämmelser avseende både byggnadshöjden och våningsantalet. Ett granskningsyttrande skickades 2015-01-16, se bilaga 2. Sökanden har i ansökningshandlingarna bifogat ett brev med vädjan om att få likvärdig bedömning av sin ansökan som byggnadsnämnden har gjort bedömning vid tidigare tillfällen i området, se bilaga 1. Flertal foto på byggnader i samma område har sökanden skickat som exempel, se bilaga 1 och 4. Vissa av dessa byggnader är tvåvåningshus i suterräng. Enligt detaljplanen finns det undantag för byggnader i suterräng när det gäller byggnadshöjd och våningsantal vilket sökanden har tolkat som att undantaget skulle gälla även för hans föreslagna åtgärd.

Ett nytt, liknande förslag, kom in till bygglovenheten 2015-02-05. Förslaget innebär en tvåvåningsbyggnad där långa fasaden mot nordöst, vilket också är beräkningsgrundade fasad, är uppdelad i huskroppar med olika storlek på fasadplaner. Byggnadshöjden har beräknats vara 5,9 meter.

Vi har haft möte med sökande vid två olika tillfällen, 2015-01-05 och 2015-02-04. Vid både dessa möten diskuterade vi med sökanden möjligheterna för bygglov, beräkning av byggnadshöjden, planbestämmelser samt lagar och andra krav.

Sökanden vill att föreslagen åtgärd ska bedömas som planenlig åtgärd, eller som en åtgärd med avvikelser som kan godtas enligt 9 kap. 31 § c plan- och bygglagen PBL. Bygglovenhetens bedömning är dock att föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen avseende våningsantal samt byggnadshöjden och att avvikelserna inte kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 § c plan- och bygglagen PBL. Dessa avvikelser kan inte heller anses som sådana avvikelser som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Området omfattas av detaljplanen 69 som vann laga kraft 1955-05-05 och planbestämmelserna B, F ,I v. Bestämmelserna innebär bland annat att högst en sjundedel (1/7) av tomten får bebyggas med hus som uppförs fristående och för bostadsändamål. Där byggnadsnämnden prövar lämpligt får även inredas lokaler för mindre handel och hantverk av icke störande art. Endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning med inredningsbar vind. Komplementbyggnad får uppföras med en yta om högst 30 m². Huvudbyggnaden får inrymma högst två bostadslägenheter. Byggnadshöjden får vara högst 4,5 meter.

Skäl till beslut

Åtgärden innebär uppförande av enbostadshus i två våningar och med en byggnadshöjd om 5,9 meter. Detta innebär att den högsta, enligt detaljplanen, tillåtna byggnadshöjden överskrids med 1,4 meter och att tillåten våningsantal överskrids med en våning.

Dessa avvikelser kan inte anses sådana avvikelser som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, varför bygglov inte kan medges.

Förutsättningar för bygglov kap. 9 30 § plan- och bygglagen PBL

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Definitioner, 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen PBF

Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

Rättspraxis

Mål nr. P 11588–12, Mark- och miljööverdomstolen

Bygglov för enbostadshus upphävdes då tillåtet våningsantal överskreds – referat av dom från Mark- och miljööverdomstolen, se bilaga 4.

Några närboende överklagade en byggnadsnämnds beslut att meddela bygglov för ett enbostadshus och garage. De närboende anförde bland annat att byggnationen stred mot detaljplanen, både avseende byggnadshöjd och våningsantal. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att byggnadens översta utrymme avgränsades åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak och

nedåt av ett golv. Utrymmet ansågs utgöra en våning och byggnaden bedömdes därmed ha två våningar vilket stred mot detaljplanen som endast tillät en våning. Bygglovets upphävdes.

Bakgrund

En byggnadsnämnd hade beviljat bygglov för ett enbostadshus och garage på en fastighet. Några närboende överklagade beslutet och anförde bland annat att byggnationen stred mot detaljplanen avseende både byggnadshöjd och våningsantal.

Länsstyrelsen upphävde bygglovets då byggnationen bedömdes strida mot högsta tillåtna byggnadshöjd.

Mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen ansåg att beräkningen av byggnadens höjd skulle göras utifrån medelnivån vid byggnaden och fann därmed att byggnaden var 4 meter hög och därför inte överskred högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,5 meter. Domstolen konstaterade vidare att plan två på byggnaden rymdes helt inom den 45 graders vinkel som är bestämmande för beräkningen av byggnadshöjden. Byggnaden fick därför anses ha endast en våning och var därmed i enlighet med planbestämmelserna som endast tillät en våning.

Mark- och miljööverdomstolen

Mark- och miljööverdomstolen delade mark- och miljödomstolens bedömning vad gällde beräkningen av byggnadshöjden och fann i likhet med underinstansen att höjden uppgick till cirka 4 meter.

Domstolen konstaterade vidare att byggnadens översta utrymme avgränsades åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak och nedåt av ett golv. I enlighet med 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ansågs utrymmet vara en våning.

Byggnaden bedömdes därmed ha två våningar vilket stred mot detaljplanen. Avvikelsen kunde inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bygglövsansökan avslogs och domstolen upphävde mark- och miljödomstolens dom. En dom från Miljö- och överdomstolen. Se bilaga 3.

Bygglovenheten bedömer att byggnaden som förslaget gäller har två våningar, eftersom byggnadens översta utrymme avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak och nedåt av ett golv.

Beräkning av byggnadshöjd, 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen PBF

Med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje stycken. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Föreslagen åtgärd innebär en tvåvåningsbyggnad. Fasaden mot nordöst, mot vägen, bedöms som beräkningsgrundande fasad, se bygglovsritningar. Byggnadshöjden för det ena fasadplanet är 3,6 meter och för det andra fasadplanet är 5,9 meter. Eftersom byggnaden i detta fall avviker från den traditionella grundtypen valde bygglovenheten att beräkna byggnadshöjden utifrån fasaden som har största fasadplan, det vill säga plan som representerar största delen av väggens fasadliv. Punkten där 45° vinkel möter fasadplanet vilket i detta fall ger en byggnadshöjd på 5,9 meter.

Eftersom bygglovenheten föreslår avslag, prövas inte ärendet om åtgärden utifrån kravet i 2 kap. 9 § PBL innebär en betydande olägenhet för omgivningen.

Yttrande enligt 9 kap. 25 §

Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2011:335).

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom dat. 2014-12-18
Nybyggnadskarta	inkom dat. 2015-02-05
Situationsplan	inkom dat. 2015-02-05
Fasadritningar 2 st.	inkom dat. 2015-02-05
Planritning	inkom dat. 2015-02-05
Sektionsritning	inkom dat. 2015-02-05

Aktbilagor

Missiv till ansökan om bygglov (5 bilagor) inkom 2014-12-18.

Granskningsyttrande skickat 2015-01-16.

Dom, Överklagat avgörande, Mark- och miljööverdomstolen 2013-04-05.

Foto inkom dat. 2015-01-07.

Yttrande om bygglovenhetens förslag till beslut, inkom 2015-02-16

Sändlista

XX

XX