

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-08-19

1 (2)

Dnr: 2014BNS0283/231

Byggnadsnämnden

Nybyggnad av tvåbostadshus

Förslag till beslut

Nämnden antar bygglovenhetens förslag till överklagan till mark- och miljödomstolen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Johan Forsberg
Bygglovhandläggare

Bakgrund

Nämnden beslutade den 26 februari 2015 § 11, att avslå ansökan om lov för nybyggnad av komplementbyggnad som enligt sökanden är avsedd att användas som bostad.

Sökanden överklagade beslutet och länsstyrelsen beslutade den 11 juni 2015 att upphäva det överklagade beslutet och återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för erforderlig handläggning.

Länsstyrelsen anser bland annat att, enbart det faktum att nu sökt komplementbyggnad är inredd med pentry och WC med dusch, inte gör komplementbyggnaden planstridig.

Angående byggnadshöjden har länsstyrelsen med utgångspunkt från fasad mot söder som beräkningsgrundade och medelmarknivån invid byggnaden fått den till 4,6 meter.

Varför länsstyrelsens beslut är felaktigt

Bygglovenheten gör bedömningen att förslaget, till skillnad från länsstyrelsen, är att betrakta som ett tvåbostadshus. Dels då sökanden själv har angett att byggnaden är avsedd att användas som studentbostad och då båda delar är utrustade med badrum, kök och utrymmen avsedda för sömn och samvaro. Bygglovenheten bedömer vidare att bostad inte ryms inom begreppet komplementbyggnad. Enligt TNC95 (Teknisk nomenklaturcentralens publikationer nr 95) kan en komplementbyggnad exempelvis bestå av ett fristående uthus, garage, växthus eller friggebod. Byggnaden skulle även kunna användas som gäststuga. Syftet med att specificera en bestämmelse gällande komplementbyggnad i detaljplanen har varit att möjliggöra sådana bostadskomplement som nämns ovan. Den föreslagna användningen av byggnaden bedöms således som planstridig.

I mejlkonversation med länsstyrelsen den 23 juni 2015 har länsstyrelsen förtydligat att de bara har prövat beslutet som en ansökan om nybyggnad av komplementbyggnad. De har alltså inte prövat om en komplementbyggnad får utgöra en bostad vilket är den användning som ansökan avser enligt sökanden. Att sökanden bara angett komplementbyggnad på ansökningshandlingarna och att rubriken på byggnadsnämndens beslut från den 26 februari är nybyggnad av komplementbyggnad ändrar inte det faktum att sökanden själv i mejl, muntligen och i sin skrivelse till länsstyrelsen angett att byggnaden ska användas som bostad (aktbilaga). Bygglovenheten anser att prövningen borde omfatta det ändamål som sökanden själv har angett för byggnaden.

När det gäller byggnadshöjden gör bygglovenheten följande bedömning. Enligt förslaget ska byggnaden placeras i suterräng, där marknivån på norrsidan går upp ca 4,5 meter på hela fasaden. Övriga fasader bedöms som helt frilagda om man bortser från de murar som placerats diktan och längsmed fasad mot öst och väst.

Enligt 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen ska byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden och enligt boken om lov, tillsyn och kontroll sid. 195 anges att om det finns en nedschaktad källartrappa/garagedfart eller en uppbyggd yttertrappa/ramp, bör man vid beräkning utgå från projiceringen mot fasaden av marknivån på utsidan av nämnda anordningar. Se bilaga 2. Bygglovenheten anser således att bara en mur inte kan anses utgöra mark. Vilket innebär att medelmarknivån ska beräknas utifrån förutsättningarna att fasad mot väst, söder och öster är helt frilagda. Utifrån de förutsättningarna bedömer bygglovenheten att byggnadshöjden blir ca 5,2 meter. Vilket är 0,7 meter högre än av detaljplanen medger. Den föreslagna byggnadshöjden bedöms således som planstridig.