

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-03-08

1 (3)

Dnr: 2012BNS0019

Byggnadsnämnden

Om- och påbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Eftersom förutsättningarna saknas för lov enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för på- och ombyggnad av enbostadshus.

Avgift: Avslag: 4 365 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Tf Bygglovchef

Christoffer Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan avser om- och påbyggnad av enbostadshus. Ombyggnaden är igensättning av en dörr så huset kan räknas som huvudbyggnad med vidbyggt uthus. Detta görs för att avvikelserna mot plan ska minimeras. Påbyggnaden gäller större delen av byggnaden som räknas som huvudbyggnad. Förslaget avviker mot detaljplan genom att uthuset blir 45,7 m² vilket är 5,7 m² eller 14,3 % för stort, huvudbyggnaden blir 135 m² vilket är 15 m² eller 12,5 % för stort.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2012-01-13. Den avser en påbyggnad om 132 m². I den ursprungliga ansökan hade huset en area om 180,7 m². Bestämmelserna i detaljplanen anger bl.a. att varje fastighet får bebyggas med en huvudbyggnad om 120 m² i två våningar eller 160 m² i en våning, samt får ett uthus/garage om 40 m² uppföras.

Reviderade handlingar inkom 2012-02-17, i dessa har en dörr satts igen så att byggnaden delas upp i en huvudbyggnad om 135 m² och ett vidbyggt uthus om 45,7 m². Dessutom har balkongens bredd minskat till 1,45 m, så den inte inräknas som byggnadsarea.

Trots modifieringarna avviker ansökan mot detaljplanen avseende storleken på uthuset med 5,7 m² eller 14,3 % samt huvudbyggnaden med 15 m² eller 12,5 %. Dessa avvikelser kan sammantaget inte ses som liten avvikelse.

Förslaget till beslut är kommunicerat med sökanden. Sökanden vill ha ärendet prövat av byggnadsnämnden och har 2012-02-14 inkommit med en bilaga (aktbilaga) till ansökan. I bilagan framför sökanden i huvudsak följande argument som talar för beslut om bygglov:

- 1) Vid bygglovsrådgivning under våren 2011 fick sökanden information om att 2-planshus tilläts i området och att den tänkta påbyggnaden inte skulle innebära något problem. Hänsyn bör tas till att initieringen av påbyggnadsprojektet baserats på felaktig information ifrån kommunen.
- 2) Begränsningarna baseras bl.a. på dåvarande (1970/1980-tal) räntebidrag från staten. Bidragen finns inte idag därför känns begränsningarna förlegade och inaktuella. Strand och andra villaområden har anpassat planbeskrivningen till den tid vi lever idag och därför anses påbyggnaden vara förenlig med planens syfte.
- 3) Påbyggnaden är att betrakta som mindre avvikelse och förenlig med syftet med planen. Det finns inte stöd för någon 10-procentig gränsavvikelse i PBL.
- 4) Påbyggnaden kommer inte att skymma grannars hus eller utsikt, huset blir 2,4 meter högre. Byggnaden kommer smälta väl in i området som består av blandad bebyggelse i huvudsak i 1 ½ och tvåplanshus.

Sökanden har även bifogat två domar som styrker deras bygglovansökan.

Byggnadshöjd. Antal våningar. Mindre avvikelse.

KR Göteborg 2011-01-31, mål nr 3011-10, avd. 1.

Enligt dp får en byggnad uppföras med högst en våning och till en höjd av högst 4,2 meter. Den aktuella byggnaden avviker från traditionella byggnadsformer med en mezzaninvåning i den högre delen och sedan ett sluttande tak ned till 2,6 m höjd. Byggnadens östra del har två våningar och en byggnadshöjd om ca 5,5 m. Bn beviljade bygglov och ansåg att avvikelserna kunde bedömas som mindre och förenliga med syftet med planen. Grannar överklagade. KR finner inte skäl göra en annan bedömning än den som förvaltningsrätten (FR) har gjort. En ledamot var skiljaktig och ansåg att en planändring borde göras. (FR finner att avvikelserna kan bedömas som mindre och förenliga med planen på sådant sätt som avses i 8 kap. 11 § ÄPBL.) Bygglov. Domen har vunnit laga kraft. Prövningstillstånd meddelades inte.

Byggnadshöjd. Mindre avvikelse från detaljplan. 8 kap. 11 § och 3 kap. 2 § ÄPBL.

KR Göteborg 2011-01-14, mål nr 3505-10, avd. 1.

Byggnadsnämnden (bn) medgav avvikelse från detaljplanen och beviljade bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Grannar överklagade beslutet. Enligt detaljplanen får byggnad ha en våning och byggnadshöjden uppgå till 4,5 meter. Till följd av frontespisarna kommer byggnaden att bli cirka 6,5 meter hög och innehålla två våningar. Den strider därför mot detaljplanen. Vid bedömning av frågan om mindre avvikelse hänvisar KR till RÅ 1997 not. 66. KR skriver att frontespisar, stora takkupor och överskridanden av detaljplanens bestämmelser om höjd och våningsantal är förhållandevis vanligt förekommande i området. Den aktuella byggnaden kommer att smälta väl in i

omgivningen. De olägenheter som byggnationen i uppfört skick kommer att medföra för grannarna kan inte anses som så betydande att de utgör hinder mot det sökta bygglov (jfr RÅ 1991 ref. 46). Bygglov. (FR gjorde en annan bedömning.) Domen har vunnit laga kraft. Högsta förvaltningsdomstolen meddelade inte prövningstillstånd.

Ritningar som ingår i beslutet

Planritning, daterad 2012-02-17

Fasadritningar, daterad 2012-02-17

Situationsplan är inte inlämnad

Sektionsritning är inte inlämnad

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL. får bygglov lämnas för en åtgärd som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är liten och förenligt med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte. Avvikelse i inlämnad ansökan kan inte ses som liten avvikelse som är förenliga med planens syfte. Sökandens argument i bilagan från 2012-02-14 ändrar inte denna bedömning.

Den samlade bedömningen av avvikelserna är att de inte kan ses som liten och därmed inte uppfyller förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL. Eftersom förutsättningarna saknas för lov föreslås att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för påbyggnad och ombyggnad av enbostadshus.

Handlingarna är inte kompletta men prövas i befintligt skick enligt 9 kap. 22 § PBL.

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 184 som vann laga kraft 1979-11-14.

Enligt detaljplanen får en huvudbyggnad som uppförs i en våning inte uppta större byggnadsarea än 160 m² och en huvudbyggnad i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 m². Vidare tillåter planen ett uthus eller garage om 40 m² byggnadsarea. Huvudbyggnaden får inte vara högre än 4,5 meter (en våning) respektive 7,2 meter (två våningar). Uthuset/garaget får inte vara högre än 3 meter.

Fastigheten har en area om 1490 m².

Yttranden

Bilaga från sökanden inkom 2012-02-14 (aktbilaga).