

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2013-01-11

1 (6)

Dnr: 2012BNS0010

Byggnadsnämnden

**Bärnstenen 46, Skogsvägen 10**

**Nybyggnad av garage och förråd**

**Förslag till beslut**

Bygglov beviljas för garage med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL.

Byggsanktionsavgift påförs ej sökanden.

Som villkor för beslutet gäller följande:

Åtgärden har delvis utförts. Byggnadsnämnden beslutar att ändring behöver vidtas i fråga om att pågående byggnation återställs i enlighet med detta lov (9 kap 38 § PBL).

Fortsatt byggnation får ej utföras utan att byggnadsnämnden har lämnat startbesked.

För genomförandet av åtgärden krävs tekniskt samråd, men inte en kontrollansvarig.

Innan slutbesked kan lämnas ska uthus om 16 m<sup>2</sup> byggnadsarea, BYA vara borttaget eller åtgärdat, dock senast ett (1) år efter beslutsdatum. Bygglovbefriade åtgärder på fastigheten ska uppfylla kraven enligt 9 kap 4 § PBL.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	3 872 kronor
Grannhörande	10 560 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	14 702 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg  
Plan- och bygglovchef

Kent Wiklund  
Bygglovhandläggare

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnation garage om 36 m<sup>2</sup> byggnadsarea, BYA. Komplementbyggnaden placeras enligt förslaget 1,0 m från gräns mot grannfastigheten.

Förslaget strider mot byggnadsstadgans, BS: s största tillåtna avstånd till tomtgräns.

### **Beskrivning av ärendet**

#### Historik

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade 2001-02-21 § 47, bygglov för nybyggnad av villa och carport.

Slutbevis utfärdas 2007-08-21, med avsteg från beviljat lov gällande att grunden till carport är utförd men inte carporten.

Byggnadsnämnden beviljade därefter 2007-10-04 § B259 med avvikelse från gällande detaljplan om ändring av det beviljade lovet 2001-02-21 § 47, till garage/carport. Skriftligt godkännande till förslaget från berörda sakägare bifogas ansökan Bygglovet stred mot gällande detaljplan gällande att byggnaden placerades 0,8 meter från gräns mot grannfastigheten, mot tillåtna 4,5 meter.

Ägarna till fastigheten X överklagar 2009-08-25 nämndens beslut 2007 till Länsstyrelsen, LS med bl.a. motiveringen att deras godkännande inte överensstämmer med stämplad bygglovhandling och att godkännande av placering garage/carport 80 cm från tomtgräns har godkänts 2007-09-25 efter att slutbevis har utfärdats.

Klagomål på fastigheten X om att bygglovet inte följs inkommer därefter till miljö- och byggnadsnämnden.

Vid tillsyn på fastigheten 2009-08-30 konstaterades att den invändiga nockhöjden som uppmättes till 4,1 stämmer med det beviljade lovet men att bjälklaget placerats lägre, ca 30 cm, än i det beviljade lovet.

Vid lägeskontroll utförd av kommunen 2009-09-04 konstaterades att den färdigjutna plattan placerats närmare bostadshuset och förlagts 1,5 m från servitutsgräns - en avvikelse från beviljat lov med 1,0 meter respektive 0.76 m från tomtgräns.

I beslut 2009-09-11 § B261 med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 3 § förbjuds fastighetsägarna att vid vite av 50 100 kronor vardera, fortsätta de olovliga byggnadsarbetena eftersom byggnationen pågår i strid mot givet lov.

Länsstyrelsen upphäver 2011-06-15 byggnadsnämndens beslut 2007-10-04 § B259. LS konstaterar att bestämmelser om byggnads minsta avstånd till tomtgräns saknas i planen och därför skall enligt övergångsbestämmelser i plan- och bygglagen, PBL 39 § i den numera upphävda BS tillämpas som bestämmelse i planen. Enligt BS får inte byggnad placeras på närmare avstånd än 4,5 meter från granntomt. Endast om det är påkallat av särskilda skäl kan byggnadsnämnden medge undantag från bestämmelsen.

I prövade handlingar finns en situationsplan som inte utgör en del av det överklagade beslutet. På situationsplanen har fastighetsägarna till X den 2007-09-05 godkänt en placering 0,8 meter från tomtgräns. Godkännandet av placeringen 2007-09-05, samt den faktiskt utförda placeringen och utformningen av garaget/carporten prövas inte i Länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsen bedömer vidare att garaget medför olägenheter för X i form av att det begränsar utsikten från fastigheten, men att olägenheten inte är så betydande att det utgör hinder för att bevilja lovet.

Det är enligt LS möjligt att placera komplementbyggnaden utan att komma närmare än 4,5 meter från tomtgräns eller att åtminstone sökanden inte har visat på att det inte är möjligt. Särskilt skäl till undantag enligt 39 § BS bedöms inte föreligga och byggnationen strider därmed mot tillämpliga bestämmelser i detaljplanen. En placering 0,8 meter från gränsen till grannfastigheten kan enligt bedömningen inte anses vara en mindre avvikelse från detaljplanens krav på minsta avstånd till tomtgräns och beslutet ska av den anledningen upphävas.

LS anser vidare att X den 2006-04-21 godkänt placeringen av carporten/garaget men såvitt det framkommit i ärendet inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan i den del som avser komplementbyggnadens utformning. Enligt Länsstyrelsen är denna brist så allvarlig att ändring av beviljat lov 2007-10-04 § B259 även av denna anledning bör upphävas.

#### Aktuell ansökan

Ansökan inkom 2012-01-09 och avser ett garage om 36,3 m<sup>2</sup> byggnadsarea, BYA. Förslaget innebär ett avsteg från 39 § i byggnadsstadgan genom att komplementbyggnaden placerats 1,0 m från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 m.

Tillsyn på fastigheten har skett 2012-04-14. På fastigheten finns idag en delvis uppförd stomme.

På fastigheten finns enligt lägeskontroll ett uthus om ca 16 m<sup>2</sup> BYA med tillhörande skärmtak om ca 8 m<sup>2</sup>.

## Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Förenklad nybyggnadskarta, daterad 2012-11-21

Fasad- sektion- och planritning, daterad 2012-11-21

## Skäl till beslut

Enligt 11 kap 17 § PBL gällande om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

En byggsanktionsavgift skall enligt 11 kap 51 § PBL tas ut om någon bryter mot bestämmelser i 8-10 kap PBL. Enligt 11 kap 53 § punkt 2 behöver dock inte avgiften tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutse eller påverka.

Gällande nu delvis utförd byggnation var arbetena vid beslut om byggstopp inte avslutade inom femårsperioden. Det går därmed inte att med säkerhet fastställa den färdiga byggnationen.

Enligt 2 kap 6 § PBL skall byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med bl.a. hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 1 § PBL skall byggnaden vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Det kan konstateras att det direkta närområdet är tätbebyggt med många styckningar, vilket har medfört att lov för komplementbyggnader tidigare meddelats med avsteg från BS/mindre avvikelser mot detaljplan gällande avstånd till tomtgräns.

Varje ärende prövas enskilt.

Föreslagen sockelhöjd för garaget är + 30,2. Grannfastigheten X har en sockelhöjd enligt kartmaterialet på +32, 0 och placeringen bedöms inte av den anledningen medföra en olägenhet i form av störd utsikt etc. som avses i 2 kap PBL.

Bygglovenheten bedömer att angiven högsta höjd i detaljplanen är byggnadshöjd.

Vid en översiktlig analys av kartmaterialet skulle annan möjlig placering av garaget vara på tomtens sydvästra del. Placeringen skulle innebära schaktnings- samt hårdgörning av befintlig vegetation för att möjliggöra en ny infartsväg till garaget. Nivå skillnaden till den sydvästra delen från skiftvägen är ca + 1,2 meter. Den nya infartsvägen skulle i så fall placeras i direkt anslutning till entrén för huvudbyggnaden.

Vid tillsyn på plats bedömer bygglovenheten att nu föreslagen placering av komplementbyggnaden är ett bättre alternativ givet fastighetens faktiska förutsättningar.

Trafikenheten på Tyresö kommun har fått möjlighet att yttra sig över förslaget efter att grannfastigheten har haft synpunkter på placeringen. Trafikenheten har ingen synpunkt på föreslagen placering.

Enligt 9 kap 4 § krävs det bl.a. inte bygglov i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter.

Bygglovenheten bedömer att uthus om 16 m<sup>2</sup> är inte kan ses som en bygglovbefriad åtgärd enligt 9 kap 4 § PBL. Byggnationen bör därmed helt tas bort -eller återställas för att uppfylla kraven på bygglovbefriade åtgärder.

Enligt 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Förslaget bedöms uppfylla tillämpliga delar i anpassnings- och utformningskraven i PBL. Bygglovenheten bedömer att förslaget uppfyller förutsättningar för lov och föreslår byggnadsnämnden att bevilja lov för garage i enlighet med 9 kap 31b § PBL.

Samtliga tidigare omständigheter i ärendet föranleder till att påbörjad byggnation därmed skall återställas i enlighet med detta lov och byggnadsnämnden föreslås inte debitera byggsanktionsavgift.

#### Villkor

Innan slutbesked för garage kan lämnas ska uthus om 16 m<sup>2</sup> byggnadsarea, BYA vara borttaget eller åtgärdat, dock senast ett (1) år efter beslutsdatum. Bygglovbefriade åtgärder på fastigheten ska uppfylla kraven enligt 9 kap 4 § PBL.

## Förutsättningar

### *Planförutsättningar*

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan nr 185 som vunnit laga kraft 1980-04-24, enligt vilken en komplementbyggnad om 40 kvm byggnadsarea (BYA) får uppföras. Komplementbyggnadens höjd får inte överstiga 3.0 meter.

### *Avvikelse*

Föreslagen byggnation innebär ett avsteg från 39 § i byggnadsstadgan genom att garage- och förrådsbyggnaden placerats som minst 1,0 m från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 m.

Fastigheten har en area om 1090 m<sup>2</sup>.

### *Yttranden (aktbilagor)*

Ärendet har remitterats till miljö- och trafikenheten, Tyresö kommun som i tjänsteyttrande daterat 2012-03-16 inte anser att trafiksäkerheten äventyras på grund av det aktuella garagets placering.

Berörda sakägare på X och X, X, X, X, X, X, X och X har fått tillfälle att yttra sig. Grannhörande har gjorts 2012-05-14, 2012-09-06, 2012-10-12 och 2012-12-06.

I skrivelser, telefonkontakt och möte med fastighetsägaren till X motsätter sig denne åtgärden bl. a. med motiveringen att föreslagen byggnation är placerad för nära skaftväg/servitut och att åtgärden innebär en trafikfara. X har också i skrivelse daterad 2012-09-14 haft synpunkter på att byggnadsnämnden inte handlagt Länsstyrelsens beslut daterat 2011-06-15 och i stället behandlat en ny ansökan. I skrivelse daterad 2012-09-21 skriver fastighetsägaren:

Förslaget från X är att byggnaden placeras så nära egen tomtgräns (mellan mätpunkterna 021052, 021051) som möjligt, men att krav på minst 2,5 m från (mätpunkt 021050) skaftväg uppfylls. I begäran om yttrande inkommen 2012-12-28 anför åter X att avståndet från garaget till skaftvägen (mätpunkt 021050) ska vara 2,5 meter, enligt ritning godkänd av denne 2007-09-25.

Fastighetsägaren framför även synpunkt på dörrens placering.

Synpunkter har även tidigare inkommit från fastighetsägaren till X som i begäran om yttrande anför att tidigare ärende om beslutat lov, som upphävts av LS (4032-2009-60610) bör slutföras innan nytt bygglov beviljas. Fastighetsägaren tycker att placeringen avviker för mycket, då det är 4,5 meter som gäller, enligt planbestämmelse.

Yttranden med negativa synpunkter är sända till sökanden.

Förslag till kontrollplan har inkommit 2012-11-21.