

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2013-11-20

1 (4)

Dnr: 2013BNS0401

Byggnadsnämnden

**Brevik 1:293, Krönetvägen 9**

## **Nybyggnad av fritidshus**

### **Förslag till beslut**

Bygglov vägras med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.

Avgift: avslag bygglov:	3800 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter:	4073 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

Henrik Axelsson  
Bygglovhandläggare

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus med 59,9 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Den föreslagna byggnaden strider mot detaljplanen. Åtgärden avviker från detaljplanebestämmelserna när det gäller bestämmelse om bruttoarea för huvudbyggnad och om taklutning. Avvikelsen är inte att betrakta som liten. Sökanden anser att det finns stöd i detaljplanebestämmelserna för att uppföra den föreslagna byggnaden och vill att ärendet prövas av byggnadsnämnden. Bygglovenheten föreslår att bygglov vägras.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus, med 59,9 m<sup>2</sup> bruttoarea, kom in till bygglovenheten den 12 september 2013.

Sökanden har angett att den rivna byggnaden hade förstörts genom sättningar i grund och genom inträngande vatten i tak. Sökanden anser att den nya byggnaden till största delen faller inom den nuvarande planen. Enligt honom medger planen att ändring får ske av befintlig byggnad om bruttoarean ej ändras eller våningsantalet ändras. I hans fall är det mer praktiskt att riva och bygga nytt än att bygga om successivt. Sökanden hänvisar också till att planen medger att ny byggnad med samma bruttoarea får uppföras om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda. Han vill att skrivningen ”eller” ska observeras och anger att i hans fall har byggnaden förstörts genom sättningar i grund och inträngande vatten i tak och väggar. Han anser att sammantaget består avvikelserna i hans ansökan endast av att få utöka byggnadens bruttoarea med 1,9 m<sup>2</sup> eller med 3 % samt dispens för en takvinkel om 23 grader i stället för 20 grader.

Bygglovenheten har i brev till sökanden informerat om att bygglov troligtvis inte kommer att kunna ges för den föreslagna åtgärden. Åtgärden avviker från gällande detaljplanebestämmelser när det gäller bruttoarea för huvudbyggnad. Avvikelsen är 9,9 m<sup>2</sup> eller 19,8 %. I brevet har sökanden också informerats om bygglovenhetens bedömning att detaljplanebestämmelse mom 4 kan tillämpas endast efter att våda har inträffat och att våda innebär olyckshändelse. Sökanden har getts tillfälle att välja mellan att återkalla ansökan och att få ansökan prövad i byggnadsnämnden. Sökanden har också uppmärksamats på att båda alternativen innebär att en avgift tas ut, enligt plan- och bygglovtaxan.

I brev till bygglovenheten skriver sökanden att han inte delar enhetens bedömning av mom 4 i den gällande detaljplanen och att han vill att ansökan tas upp för beslut i byggnadsnämnden. Sökanden vidhåller att avvikelsen i hans ansökan endast uppgår till 1,9 m<sup>2</sup>. Sökanden anför, bland annat, att detaljplanen är ett juridiskt dokument varför ordalydelsen bör tolkas lika strikt som en lagtext varför det som är skrivet och uttryckt ska ”gälla rakt av”. Han anför vidare att skrivningen ”förstörts eller väsentligt skadats av våda”, i mom 4 i detaljplanen, gör att det räcker med att byggnaden har förstörts. Detta eftersom meningen innehåller två rekvisit, antingen ska byggnaden ha förstörts alternativt väsentligt skadats av olyckshändelse. Anledningen till att den förra byggnaden redan har rivits var att den förstörts och var i ett skick som gjorde att den utgjorde en allmän fara för tredje man.

Detta förslag till beslut har kommunicerats med sökanden tillsammans med information om att ärendet tas upp vid byggnadsnämndens sammanträde tidigast den 5 december 2013. Sökanden har getts tillfälle att yttra sig över förslaget senast den 4 december 2013.

### **Ritningar och handlingar som ingår i beslutet**

Ansökningsblankett, beskrivning, nybyggnadskarta, plan- och sektionsritning samt fasadritning för ersättningsbyggnad. Även ritningar för rivna byggnad. Alla daterade 2013-09-12.

### **Skäl till beslut**

Det krävs bygglov för nybyggnad av fritidshus, enligt 9 kap 2 § PBL.

Enligt 9 kap 30 § PBL ska bygglov 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 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Den sökta åtgärden bedöms strida mot detaljplanen när det gäller bestämmelse om bruttoarea för huvudbyggnad och bestämmelse om taklutning. Byggnadens bruttoarea avviker från planbestämmelsen med 9,9 m<sup>2</sup> eller 19,8 %. Byggnadens taklutning avviker från planbestämmelsen med 3 grader.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Enligt bygglovenhetens bedömning är en avvikelse med 9,9 m<sup>2</sup> eller 19,8 % från planbestämmelse om bruttoarea för huvudbyggnad, i det här fallet, inte att betrakta som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Detaljplanebestämmelserna syftar till att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. För detta krävs att byggnadsytan för enskilda hus också i fortsättningen begränsas. Bygglovenheten bedömer att avvikelsen från planbestämmelsen om bruttoarea för huvudbyggnad inte heller är att betrakta som förenlig med detaljplanens syfte, på det sätt som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Sökanden har anfört att det finns stöd i detaljplanebestämmelse mom 4 för att uppföra en ny byggnad med samma bruttoarea som det tidigare, redan rivna, fritidshuset.

Detaljplanebestämmelsen lyder ”På tomt får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.” Enligt sökanden var det fritidshus som tidigare fanns på fastigheten förstört av sättningar i grunden och av inträngande vatten i tak och väggar. Fritidshuset revs under sommaren 2013, i enlighet med rivningslov. Enligt bygglovenhetens bedömning kan bestämmelsen tillämpas endast efter att våda har inträffat. Våda innebär olyckshändelse. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Bygglovenheten bedömer att byggnaden inte har hållits i vårdat skick och underhållits på ett sådant sätt som avses i 8 kap. 14 § PBL. Det finns inget som tyder på att våda har inträffat så det finns inte något stöd för att uppföra ny byggnad med hänvisning till detaljplanebestämmelse mom 4. Byggnaden är dessutom riven.

Bygglovenheten föreslår att bygglov för nybyggnad av fritidshus, enligt ansökan, ska vägras. Ansökan strider mot detaljplanen eftersom den föreslagna byggnaden avviker från

detaljplanebestämmelserna om bruttoarea för huvudbyggnad och om taklutning. Avvikelserna är inte att betrakta som en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och som det får ges bygglov för, enligt 9 kap 31 b §.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 244. Bestämmelserna innebär bland annat att bruttoarea för huvudbyggnad ej får överstiga 50 kvm. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 20 grader. På tomt får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.

### **Yttranden**

Sökanden har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Senast den 4 december 2013 ska yttrande ha kommit in för att det ska kunna presenteras vid byggnadsnämndens sammanträde.