

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2014-03-10

1 (3)

Dnr: 2013BNS0401/231

Byggnadsnämnden

## **Yttrande till Länsstyrelsen i mål 40322-1321-2014**

**Gällande överklagande av Byggnadsnämnden i Tyresö kommun beslut avseende vägrat bygglov för fastigheten X.**

### **Förslag till beslut**

Förslag till yttrande antas av byggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman  
Bygglovchef

Christoffer Pettersson  
Bygglovhandläggare

### **Sammanfattning**

I byggnadsnämndens beslut 2013-12-05 § 99 vägrades nybyggnad av fritidshus med en byggnadsarea om 59,9 m<sup>2</sup>. Den föreslagna byggnaden strider mot detaljplanen. Åtgärden avviker från detaljplanebestämmelserna när det gäller bestämmelse om bruttoarea för huvudbyggnad och om taklutning och bedöms inte utgöra en liten avvikelse.

Sökande överklagade beslutet då den ansett att det finns stöd i detaljplanebestämmelserna för att uppföra den föreslagna byggnaden.

Länsstyrelsen gav Byggnadsnämnden i Tyresö kommun den 17 februari 2014 möjlighet att yttra sig gällande klagandes skrivelse, särskilt gällande tidigare medgivna bygglov med avvikelse från detaljplanen i samma område.

## Förslag till yttrande

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att kvarhålla sitt beslut i sin helhet med följande tillägg.

### Yttrade gällande detaljplanebestämmelserna mom. 1.

Enligt mom. 1 i bestämmelserna, på tomt får ändring av befintlig byggnad företas om byggnadens bruttoarea, våningsantal eller användning därigenom ej ändras.

Det sökande antyder i sin överklagan gällande mom. 1. Kan inte anses gälla för sökandes ärende då det hänvisar till befintlig byggnad samt att det få ske om byggnadens bruttoarea inte ändras.

Bygglovenheten anser att mom. 1. inte går att applicera på det gällande fallet. Då förslaget visar på en ändring av bruttoarean.

### Yttrande gällande detaljplanebestämmelserna mom. 4.

Enligt mom. 4 i bestämmelserna, 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 väsentligen skadats av våda.

Bygglovenheten kvarhåller sin tolkning av mom. 4. I planbestämmelserna gällande att det är våda som ska ha förorsakat förstörelsen eller det som väsentligen skadats.

### Yttrande gällande 14 kap. 5 § Plan- och bygglagen, PBL.

Bygglovenheten anser att återopandet av denna paragraf endast kan göras efter att ett avgörande av om vägrat bygglov har och vunnit laga kraft.

Därefter kan krav om ersättning göras. Då kommer en bedömning om byggnadens som ska ersättas inte är förstörd genom olyckshändelse, gäller rätten till ersättning endast om den skada som det vägrade bygglovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

### Yttrande gällande tidigare avvikelser från detaljplanebestämmelserna.

Fastigheten X är belägen inom detaljplanerat område och att detaljplanebestämmelserna anger att bruttoarea för huvudbyggnaden får uppgå till 50 m<sup>2</sup> och 30 m<sup>2</sup> för uthus.

Kommun har i tidigare bygglovsärenden bedömt att utbyggnader upp till 120+40 m<sup>2</sup> inom detaljplaneområdet var en mindre avvikelse som inte stred mot syftet med planen. Avvikelsen kunde därför godtas enligt 8 kap. 11 § sista stycket PBL, äldre lydelse (1987:10)(ÄPBL).

Efter att ett av Tyresö kommuns beslut att bevilja bygglov upphävdes av länsstyrelsen, så omvärderade Kommunen det tidigare ställningstagandet beträffande vad som innebar en mindre avvikelse. I början av 2011 kom Kommunen fram till att bygglov inte längre kunde beviljas med så stor avvikelser från detaljplanen som tidigare hade getts.

Eftersom detta påverkade flertalet fastigheter inom kommunen kallade Tyresö kommunen till två möten med berörda fastighetsägare. Vid dessa möten informerade Kommunen om hur man i samråd med länsstyrelsen arbetade med att ändra planerna för att kunna ge större byggrätter för så många som möjligt. Kommunen informerade även om att juridiska frågor och länsstyrelsens strikta hållning i frågan kunde begränsa vilka områden som kunde få de nya bestämmelserna.

Sökandes fastighet ligger inom ett område som har en beräknad vattenbrist och kommer därför inte omfattas av några planändringar gällande bestämmelserna.