

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-01-14

1 (3)

Dnr: 2014BNS0283/231

Byggnadsnämnden

X

Nybyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 31b §§ plan- och bygglagen, PBL.

Avgift: Avslag:	16 661 kronor
<u>Kungörelseavgift:</u>	<u>272 kronor</u>
Summa avgifter:	16 933 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Johan Forsberg
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

Bygglovenheten föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan om nybyggnad av komplementbyggnad.

Beskrivning av ärendet

Den 25 april 2014 vann detaljplan 428 laga kraft. Planen gäller för fastigheten X och har som syfte att göra det möjligt att stycka fastigheten i två delar om drygt 400 kvm var samt bekräfta befintlig tvåvåningsbebyggelse i enlighet med planens begränsning gällande våningsantal och fastighetens minsta tillåtna tomtstorlek. Detaljplanen medger också att en komplementbyggnad om 40 kvm uppförs på tomten. Fastigheten är idag bebyggd med ett tvåbostadshus om 140 kvm i två våningar. Ansökan som inkom till bygglovenheten den 21 maj 2014 avser nybyggnad av komplementbyggnad som enligt sökanden är avsedda att användas som studentbostad och gäststuga. Byggnaden omfattar 40 kvm byggnadsarea och placeras 6 meter från närmaste tomtgräns. Byggnaden uppförs i två våningar och med en byggnadshöjd på 5,2 meter. Byggnaden rymmer två separata delar utrustade med kök, badrum och utrymmen för samvaro och sömn. Varje del omfattar 40 kvm bruttoarea delat i två plan.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan daterad 2014-05-21

Situationsplan daterad 2014-05-21

Fasad-, plan- och sektionsritning daterad 2014-12-08

Fasadritningar med marklinjer daterade 2014-12-08

Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att förslaget är att betrakta som ett tvåbostadshus då byggnaden dels 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 rymms inom begreppet komplementbyggnad. Enligt TNC95 (Teknisk nomenklaturcentralens publikationer nr 95) kan en komplementbyggnad exempelvis bestå av ett fristående uthus, garage, växthus eller friggebod. 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 en avvikelse från detaljplanen.

Avvikelserna från detaljplanen i form av tvåbostadshus inom byggerätten för komplementbyggnad och överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd med 0,7 meter varken sammantaget eller var för sig är att betrakta som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31b § plan- och bygglagen. Vidare bedöms förslaget inte vara anpassat till omgivningen enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen och byggnaden bedöms inte lämplig som bostad enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Ansökan ska således avslås enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 428. Bestämmelserna innebär bland annat att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 144 kvm respektive 40 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjden för komplementbyggnad begränsas till 4,5 meter. Byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och byggnader får inte uppföras på punktprickad mark.

Fastigheten har en area om 849 m².

Yttranden

Fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig över bygglovenhetens förslag till beslut.