

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-30

1 (4)

Dnr: 2015BNS0146/231

Byggnadsnämnden

X

Nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 31 § b plan- och bygglagen(2010:900).

Avgift: 6 408 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Milojka Somi
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Fastighetsägarna XX och XX ansökte om bygglov för nybyggnad av enbostadshus den 13 mars 2015. Efter bygglovenhetens bedömning att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanens bestämmelser, inkom sökanden med ett nytt förslag 20 april 2015. Bygglovenheten bedömer att föreslagen åtgärd strider mot detaljplan avseende våningsantal och byggnadshöjd. Avvikelserna kan

sammantaget inte anses utgöra en sådan liten avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, vilket innebär att bygglov inte kan medges. Sökanden anser att föreslagen åtgärd ska betraktas som planenlig och hävdar att byggnadshöjden som bygglovenheten har räknat fram, inte har räknats på rätt sätt. Sökanden anser att byggnaden skall bedömas som envåningsbyggnad med vind. Förslag till beslut har kommunicerats till sökanden den 8 maj 2015. Sökanden har kommit in med yttrande om bygglovenhetens förslag till beslut den 18 maj 2015, se bilaga 4 (aktbilaga). Bygglovenheten har inte ändrat sitt förslag till beslut.

Bakgrund

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vind inkom 2015-03-13. En månad tidigare hade byggnadsnämnden fattat ett negativt beslut gällande samma fastighet och för liknande förslag. Efter bygglovenhetens granskning av ärendet konstaterades att förslaget strider mot detaljplanens bestämmelser avseende högsta tillåtna byggnadshöjden och högsta antal våningar. Ett granskningsyttrande skickades 2015-03-26, se bilaga 2 (aktbilaga). Sökanden har i ansökningshandlingarna bifogat ett brev med vädjan om att få likvärdig bedömning av sin ansökan som byggnadsnämnden har gjort vid tidigare tillfällen i området, se bilaga 1 (aktbilaga). Sökanden har skickat ett flertal foto på byggnader i samma område som exempel, se bilaga 1 (aktbilaga). Vissa av dessa byggnader är tvåvåningshus i souterräng. Enligt detaljplanen finns det undantag för byggnader i souterräng när det gäller byggnadshöjd och våningsantal.

Ett nytt, liknande förslag, kom in till bygglovenheten 2015-04-20.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Byggnaden omfattar 157 m² byggnadsarea och 259 m² bruttoarean. Byggnaden uppförs i två våningar och byggnadshöjd för den beräkningsgrundande nordvästra fasaden är 4,9 meter.

Planförutsättningar

Området omfattas av detaljplanen 69 som vann laga kraft 1955-05-05 och planbestämmelserna BFI v. Bestämmelserna innebär bland annat att högst en sjundedel (1/7) av tomten får bebyggas med hus som uppförs fristående och för bostadsändamål. Där byggnadsnämnden prövar så lämpligt får även inredas lokaler för mindre handel och hantverk av icke störande art. Endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning med inredningsbar vind. Komplementbyggnad får uppföras med en yta om högst 30 m². Huvudbyggnaden får inrymma högst två bostadslägenheter. Byggnadshöjden får vara högst 4,5 meter.

Skäl till beslut

Beräkning av byggnadshöjd och definitionen av våning återfinns i 1 kap. 3 och 4 §§ plan- och byggförordningen, PBF.

Med byggnadshöjd avses i denna förordning den höjd som byggnaden har enligt andra och tredje stycken. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

En vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

I mål nr. P 11588–12 från Mark- och miljööverdomstolen upphävdes ett bygglov för enbostadshus då tillåtet våningsantal överskreds – referat av dom från Mark- och miljööverdomstolen, se bilaga 3 (aktbilaga).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att byggnadens översta utrymme avgränsades åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak och nedåt av ett golv. Utrymmet ansågs utgöra en våning och byggnaden bedömdes därmed ha två våningar vilket stred mot detaljplanen som endast tillät en våning. Bygglovet upphävdes.

Utifrån ovanstående bedömer bygglovenheten att föreslagen åtgärd avviker från högsta tillåtna byggnadshöjd med 0,4 meter och utgör en tvåvåningsbyggnad.

Fasaden mot nordöst som är vänd mot vägen bedöms som beräkningsgrundande fasad, se bygglovsritningar. Byggnadshöjden för det till ytan största fasadplanet är då 4,9 meter.

Övre plan som enligt sökanden inreds som vind består av en bruttoarea om 118 m² varav boarean upptar 98,7m². Utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Byggnadshöjden för nordöstra fasaden är 1,65 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Dessa avvikelser kan sammantaget inte bedömas som en sådan avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, varför bygglov inte kan medges.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	inkom dat. 2015-03-13
Nybyggnadskarta	inkom dat. 2015-04-20
Situationsplan	inkom dat. 2015-04-20
Fasadritningar 2 st.	inkom dat. 2015-04-20
Planritning	inkom dat. 2015-04-20
Sektionsritning	inkom dat. 2015-04-20