

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-12-08

1 (5)

Dnr: 2015BNS0598/231

Byggnadsnämnden

Tillbyggnad av fritidshus

Förslag till beslut

Bygglov nekas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift avslag för bygglov: 4 270 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Chef för kart- och bygglovsavdelningen

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom den 20 september 2015.

Ärendet avser en tillbyggnad, om 20,6 kvadratmeter (m²) bruttoarea (BTA), på huvudbyggnad.

Sammanfattning:

Tillsammans med den ansökta tillbyggnaden skulle huvudbyggnaden bli ca 107,6 m² BTA. D.v.s. ca 57,6 m² BTA för stor mot vad aktuell detaljplan godkänner (115 %). Total BTA på fastigheten skulle bli ca 141,6 m². D.v.s. ca 61,6 m² BTA för mycket mot vad aktuell detaljplan godkänner (77 %).

Befintliga byggnader enligt den förenklade nybyggnadskarta som Mät- och kartenheten skrev ut den 19 juli 2011, tillsynsbesök samt flygfoton:

En huvudbyggnad om ca 87 m² BTA (59 m² BTA bostad, 18 m² BTA garage och 10 m² BTA förråd). Huvudbyggnaden har även ett altantak om 22 m² BYA. En lekstuga om ca 10 m² BTA och en komplementbyggnad om ca 24 m² BTA. Samt en bygglovbefriad komplementbyggnad om ca 7 m² BTA (för kännedom vid läsning av situationsplanen). Alla befintliga byggnader har antingen bygglov eller bedöms som preskriberade.

Nyligen givna startbesked och bygglov:

Komplementbyggnad om 25 m² BTA enligt startbesked 2015-07-09 § AT115. Denna byggnad är inritad i det aktuella förslaget.

Tillbyggnad om 15 m² BTA enligt startbesked 2015-11-02 § AT195. Den tillbyggnaden är inritad ihop med den ansökta tillbyggnaden i det aktuella förslaget. Om förrådet, som idag är en del av huvudbyggnaden och är inritad i det aktuella förslaget., byggs om till ett bygglovbefriad skärmtak enligt villkor i startbesked 2015-11-02 § AT195, får huvudbyggnaden en BTA om 77 m² exklusive tillbyggnaden om 15 m² BTA enligt startbesked 2015-11-02 § AT195.

Utvändig ändring av komplementbyggnad enligt bygglov 2015-12-03 § B455. Den ändringen är inte inritad i det aktuella förslaget, men påverkar inte fastighetens BTA.

Bygglov i efterhand, startbesked samt slutbesked för skärmtak på fritidshus om 22 m² BYA enligt beslut 2015-11-02 § B405. Skärmtaket är inritad i det aktuella förslaget, men påverkar inte fastighetens BTA.

Vidare beskrivning:

Bortsett ifrån den lovbefriade komplementbyggnaden och tillbyggnaden blir den totala byggda BTA på fastigheten ca 121 m² (87 m² BTA huvudbyggnad, 10 m² BTA lekstuga och 24 m² BTA komplementbyggnad). Det innebär att fastigheten redan i dagsläget har bebyggts med ca 41 m² BTA för mycket. Om förrådet byggs om till ett bygglovbefriad skärmtak innebär det att fastigheten har bebyggts med ca 31 m² BTA för mycket.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 244. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med 80 m² BTA. En huvudbyggnad om 50 m² BTA samt en komplementbyggnad om 30 m² BTA får uppföras på fastigheten. Fastigheten har en area om 4 645 m².

Byggnadens kulturhistoriska värde är stort. Sportstugan är ett fint exempel på 1930-talets sportstugor och är välbevarad sedan byggnadstiden. Byggnadens form och detaljutformning med fasad- och takmaterial, fönster och fönsterluckor är av vikt för byggnadens karaktär och särdrag. Tillbyggnaden och gäststugan har genom utformning, fasad- och takmaterial väl anpassats till ursprungsstugan och utgör en väl sammanhängande byggnadsmiljö.

Yttrande

Sökanden har fått möjlighet att yttra sig om förslag till beslut. Sökanden har innan och efter att tjänsteskrivelsen skickades ut många gånger yttrat sig om hur han tycker att ärendet har hanterats fel. Bygglovenheten sammanfattar sökandens yttranden enligt följande.

Sökanden anser att bygglovenheten har hanterat detta ärende fel för att:

1. bygglovenheten under utredning av tidigare ärenden och detta använt oss av olagliga metoder och brutit mot förvaltningslagen, plan- och bygglagen samt allmän praxis.
2. bygglovenheten har missuppfattat definitionen av bruttoarea och felaktigt bedömt att garaget upptar bruttoarea. Sökanden anser därför att bygglovenheten har beräknat befintliga byggnaders areor fel.
3. bygglovenheten har systematiskt misstolkat lagar till sökandens nackdel, inte stöttat sin medborgare och därmed saknat samarbetsattityd. Att bygglovenheten medvetet inte har funnit ett sätt att ge bygglov för åtgärden.
4. ärendet har dragit ut på tiden i onödan och att bygglovenheten inte har meddelat sökanden om varför bygglov inte kan ges i detta ärende.

Sökanden motiverar vidare att bygglovenheten bör ge bygglov i detta ärende för att:

5. bygglovenheten bör korrigera de misstag bygglovenheten har gjort genom åren genom att ge bygglov i detta ärende. Detta trots att han själv konstaterar att även hans egna uträkningar av bruttoarean på fastigheten blir klart mer än vad aktuell detaljplan godkänner.
6. planenheten på Tyresö kommun och bygglovenheten har gett felaktig information om den framtida detaljplanen för aktuellt område. Sökanden anser därför att bygglovenheten bör korrigera misstag av planenheten och bygglovenheten genom att ge bygglov i detta ärende.
7. förslaget ligger inom ramen för vad den nya detaljplanen kan komma att godkänna framöver.
8. bygglovenheten bör ge bygglov i detta ärende då vi säger oss ha medborgarfokus och inte önskar avslå bygglov i onödan.
9. byggnaden kommer att vara estetiskt vackrare med tillbyggnaden.
10. många byggnader i området runt fastigheten redan är större än den aktuella byggnaden.
11. sökande behöver tillbyggnaden för att ta hand om en äldre kvinna i byggnaden samt att sökandens egen ålderdom påverkas negativt om detta bygglov nekas.
12. detta förslag är bättre än om sökanden bygger en bygglovbefriad friggebod på platsen tillsammans med den redan godkända bygglovbefriade tillbyggnaden.

Skäl till beslut

Som svar på sökandens yttranden anser bygglovenheten att:

1. bygglovenheten inte har använt sig av olagliga metoder eller brutit mot någon lag under ärendets gång. Bygglovenheten anser sig inte frångått någon allmän praxis. Bygglovenheten anser inte att av bygglovenhetens tidigare tagna beslut påverkar bedömningen av detta ärende.
2. definitionen av bruttoarea inte har missuppfattats av bygglovenheten eller att det är felaktigt att göra bedömningen att garaget upptar bruttoarea. Bygglovenheten anser sig inte ha beräknat befintliga byggnaders areor fel. De areor som sökanden har redovisat för bygglovenheten har enligt bygglovenheten varierat i de olika yttrandena och beräknats fel av sökanden.

Bygglovenheten har använt sig av de dokument som sökanden har skickat in, tidigare registrerade dokument gällande fastigheten samt flygfoton för att räkna ut aktuella areor och anser att det räcker för att kunna ta ett beslut i ärendet.

3. bygglovenheten inte har systematiskt misstolkat lagar till sökandens nackdel eller medvetet inte har funnit ett sätt att ge bygglov för åtgärden. Förklaring på vår bedömning av fastighetens förutsättningar har getts till sökanden ett flertal gånger under hösten via personligt möte, mail, telefonsamtal och brev. Sökanden har fått godkänt för fyra av fem bygglovsansökningar/anmälningar under hösten. Bygglovenheten anser därför att vi har stöttat vår medborgare och inte har frångått vår samarbetsattityd.
4. ärendet inte har dragit ut på tiden i onödan. Ansökan kom in till bygglovenheten den 20 september 2015. Därefter granskades ansökan parallellt med sökandens fyra andra aktiva ärenden, då dessa ärenden påverkade varandra. (2015BNS0431, 2015BNS0474, 2015BNS0624, 2015BNS0647) Bygglovenhetens kommunicerade med sökanden finns dokumenterat i flera av dessa ärenden. Den 19 oktober 2015 fick sökanden information om att bygglovenheten hade kommit fram till bedömningen att tillbyggnaden inte gick att godkänna och sökanden fick möjlighet att ta tillbaka sin ansökan. Därefter fortsatte kommunikationen fram och tillbaka med sökanden tills sökanden valde att inte ta tillbaka sin ansökan och bygglovenheten skickade tjänsteskrivelsen, förslag till beslut avslag, den 8 december 2015. Sökanden har själv förlängt processen för ärendet då han den 21 december 2015 bad om förlängd tid för sitt yttrande.
5. det inte finns lagligt stöd för att korrigera möjligt tidigare gjorda misstag av bygglovenheten genom att ge bygglov i detta ärende. Enligt 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.
6. det inte finns lagligt stöd för att korrigera möjligt tidigare gjorda misstag av planenheten och bygglovenheten genom att ge bygglov i detta ärende.
7. det inte finns lagligt stöd för att godkänna ett förslag som kan komma att vara planenligt enligt framtida detaljplaner. Enligt 5 kap 40 § plan- och bygglagen gäller ett beslut att anta en detaljplan först sedan beslutet har vunnit laga kraft.
8. det inte finns lagligt stöd för att ge bygglov i detta ärende för att ha medborgarfokus eller för att vi inte önskar avslå bygglov i onödan.
9. det inte finns lagligt stöd för att ge bygglov i detta ärende för att byggnaden kommer att vara estetiskt vackrare med tillbyggnaden.
10. det inte finns lagligt stöd för att ge bygglov i detta ärende för att många byggnader i området runt fastigheten redan är större än den aktuella byggnaden.
11. det inte finns lagligt stöd för att ge bygglov i detta ärende för att sökanden behöver tillbyggnaden av sociala skäl.
12. det inte finns lagligt stöd för att ge bygglov i detta ärende för att detta förslag är bättre än om sökanden bygger en bygglovbefriad friggebod på platsen tillsammans med den redan godkända bygglovbefriade tillbyggnaden. Bygglovenheten gör dessutom bedömningen att det redan har byggts en bygglovbefriad friggebod på fastigheten.

Med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen föreslås byggnadsnämnden ge avslag för tillbyggnad av fritidshus, då åtgärden strider mot detaljplanen och inte kan anses vara en mindre avvikelse.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökningsblankett daterad 20 september 2015.

Sammanfattning och motiveringar daterad 20 september 2015.

Situationsplan daterad 20 september 2015.

Planritning daterad 20 september 2015.

Fasadritning daterad 20 september 2015.