

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Rickard Enström
Bygglövshandläggare
0857829994
Rickard.enstrom@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-10-09

1 (3)

Diarienummer

Dnr: BNS-2020-32

Byggnadsnämnden

X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglöv avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen och 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. (2010:900).
2. Avgift: Beslut om avslag: 17 128 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Andréa Hedin
Tf. bygglövschef

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, markåtgärder i anslutning till planerad huvudbyggnad och rivning av befintlig byggnad. Föreslagen huvudbyggnad är uppförd i tre våningar och upptar en total byggnadsarea om 160 kvadratmeter samt en total bruttoarea på 328. På byggnadens tak föreslås en volym som upptar en bruttoarea om cirka 8 kvadratmeter och inrymmer ett trapplopp och en trappavsats för åtkomst till takplanet och möjliggöra en uteplats. Enbostadshuset har en föreslagen nockhöjd på 7,45 meter från angiven medelmarknivå och är placerad 6,2 meter och 18,788 meter från fastighetsgräns mot granne. Fasaden utgörs av vit puts Weber 33001 och Weber sockelbetong ofärgad.



Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 444. Bestämmelserna innebär bland annat att Fastigheten omfattas av detaljplan 444. Planen anger bland annat att fastigheten ska nyttjas till bostadsändamål. Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning samt suterrängvåning får uppta högst 160 kvm byggnadsarea. Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt.

Val av material, färg och ytbehandling på byggnader ska ske med hänsyn till platsens karaktär.

Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaftenhet. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall.

- I nära anslutning till planerad byggnad.
- För att möjliggöra infart till bostaden.
- Vid nedgrävning av ledningar.

Yttranden

Ärendet har skickats till sökanden för yttrande. Sökanden har informerats att det har möjlighet att inkomma med yttrande innan byggnadsnämndens sammanträde. Sökanden inkom med yttrande 13 oktober 2020 där de framför att det bedöms att uppstigningshuvuven inte utgör ytterligare en våning. De bedömer att huvudbyggnaden är uppförd i två våningar och är planerlig mot gällande detaljplan och att ansökan därmed ska beviljas.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att inskickad ansökan avviker från förutsättningarna i gällande detaljplan eftersom föreslagen huvudbyggnad anses vara uppförd i tre våningar. Uppe på huvudbyggnaders tak har sökanden redovisat en uppstigningshuv som bedöms utgöra en våning enligt definitionen i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen. Enligt definitionen av en våning i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen anges att en våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av tak eller bjälklag och nedåt av golv. Byggnadsnämnden har i sin bedömning tagit stöd av gällande rättspraxis för att avgöra om uppstigningshuvuven bedöms utgöra en ytterligare våning.

I tidigare ställningstaganden av överprövande instanser avseende exempelvis takkupor och frontespiser så har det framförts att en sammantagen bedömning ska göras om åtgärden anses vara våningsskapande samt ger en upplevelsen av att utgöra en ytterligare våning. Mark- och miljööverdomstolen har i dom från 2019-03-21 i mål nr P 9770-18 och i dom från 2017-03-27 i mål nr P 9128-16 fastställt att takkupor och frontespiser som är framdragna i fasadliv eller går upp till den planerade huvudbyggnadens nockhöjd förstärker upplevelsen av att byggnaden är uppförd i ytterligare en våning. Byggnadsnämnden bedömer utifrån definitionen i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen samt med stöd av gällande rättspraxis att den föreslagna uppstigningshuvuven utgör en ytterligare våning. Detta då den avgränsas åt sidorna av ytterväggar, uppåt av tak och nedåt av bjälklag samt att den är

placerad i huvudbyggnadens fasadliv och är högre än övriga delar av föreslagen huvudbyggnadens. Byggnadsnämnden bedömer därav att volymen uppe på taket ska vara beräkningsgrundande och innefattas i bedömningen av byggnadens totala nockhöjd. Nockhöjden på den föreslagna byggnaden är därför vid uppstigningshuvens nock. Byggnadsnämnden bedömer även att en placering av uppstigningshuvuven i liv med övrig fasad förstärker intrycket av att byggnaden är uppförd i tre våningar. Åtgärden avviker således från bestämmelserna i gällande detaljplan. Byggnadsnämnden bedömer att en ytterligare våning inte ryms i vad som kan anses utgöra en liten godtagbar avvikelse från bestämmelserna i gällande detaljplan och att åtgärden inte följer detaljplanens dess syfte och intentioner. Bygglovenhetens förslag till beslut är således att ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan.- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

Nybyggnadskarta, med handlingsnummer 2020-05-17.

Situationsplan, med handlingsnummer 2020-05-17.

Fasadritning, inkom 2020-09-14.

Sektionsritning, inkom 2020-09-14.

Planritning, inkom 2020-09-14.

Markplaneringsritning, inkom 2020-07-19.

Yttrande från sökanden, inkom 2020-10-13.

Sändlista

X

Upplysningar

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

Överklagande

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, bygglovenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.