

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Ginell
Bygglovhandläggare
08-578 28 225
anna.ginell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-02-01

Sida
1 (6)
Diarienummer
BNS-2021-164

Mottagare
Byggnadsnämnden

Beslut om bygglov

Nybyggnad av enbostadshus

Fastighet: X
Sökanden: X

Kommunstyrelsens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § (2010:900).
2. Avgift: Start av ärende, bygglovsprövning 13 timmar = 15 886 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Det redovisade förslaget strider mot detaljplanen avseende våningsantal och byggnadshöjd. Förslaget följer inte 39 § BS bestämmelse om avstånd till gräns mot granntomt. Avvikelse är inte, varken var för sig eller sammantaget, en sådan liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Förslaget anses inte heller anpassat till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och följer inte intresset av en god helhetsverkan. Bygglov kan därför inte beviljas.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är belägen inom X.

X

Ansökan avser rivning av komplementbyggnad och nybyggnad av enbostadshus om 127 kvadratmeter byggnadsarea. Huset är tänkt att uppföras i två våningar och ett minsta avstånd till tomtgräns på 4 meter mot granne i nordöst.

Fasaden mot sydost bedöms vara beräkningsgrundade fasad då den anses ha mest allmänpåverkan och vätter mot skolvägen och omgivande bostadsområde. Fasad mot sydöst ger även det mest dominerande intrycket. Med en medelmarksnivå på +44,18 ger detta en byggnadshöjd om ca 6 meter. Källarvåningen har en färdig golvhöjd på +42,90 och entrévåning har färdigt en färdig golvhöjd på +45,60.

Rivningslov för komplementbyggnader handläggs i separat rivningslov.

Ansökan inkom 2021-03-09 där fasaderna mot nordost, sydost och sydväst klart visade ett enbostadshus i två våningar.

X

Planritning från samma datum visar på en sluttningsvåning med funktioner som bland annat sovrum med klädkammare, badrum samt allrum.

X

Då sluttningsvåning enligt rättspraxis är en våning informerades sökanden om att förslaget var planstridigt avseende våningsantal och inte kunde beviljas. Sökanden meddelade då att de inkommer med nytt förslag.

Det nya förslaget innebär fortfarande stora fönsterpartier på det nedre planet och även stora markarbeten planeras i samband med byggnationen, där den befintliga marknivån är tänkt att höjas på en betydande del av tomten. Istället för att sänka färdig golvhöjd så att det blir en naturlig källardel väljer sökanden att schakta upp mark invid fasaden.

Den sydöstra fasaden har ett stort fönsterparti med fyra tätt sammansatta fönster i frontespis samt ytterligare två fönster på var sida om frontespisen.

X

Mot nordost finns fyra relativt stora fönster. På sydvästra fasaden finns två entréer.

X

Enligt planritning finns i källarvåningen bland annat allrum med eldstad, badrum, förråd med klädkammare samt dressingrum med klädkammare.

Sökanden har informerats om att den sökta åtgärden fortfarande är planstridig och inte kan beviljas.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan X som vann lagakraft X.

Planförslaget omfattar del av X. Området är mycket kuperat och marken består i stor utsträckning av berg som ofta går i dagen och är i vanliga fall täckt av ett lager morän eller i de lägsta delarna lera. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till nybygge av enskilda villor och ett område för handelsändamål samt handelsträdgård.

Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas för bostadsändamål. En huvudbyggnad och ett uthus eller garagebyggnad får uppföras under förutsättning att dessa lokaler inte kan inredas inom huvudbyggnaden. Byggnad får uppföras i en våning med inredningsbar vind och en byggnadshöjd på högst 4,5 meter.

I planen finns ingen bestämmelse som reglerar minsta avstånd till grannfastighet. 39 § BS ska därför tillämpas som bestämmelse i planen i fråga om placering. I 39 § BS anges att byggnad inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. Enligt bestämmelsens tredje stycke får nämnden medge undantag från denna bestämmelse om det är påkallat av särskilda skäl. Därutöver krävs att det kan ske utan men för granne.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende våningsantal och byggnadshöjd. Åtgärden innebär även undantag från 39 § BS avseende avstånd till tomtgräns. Kraven i 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL kan inte anses vara uppfyllda.

Våningsantal

Enligt Boverkets allmänna råd är källare ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. I Boverkets allmänna råd 1995:3, s.

196, återfinns även begreppen ”sluttningsvåning” och ”suterrängvåning”. I rådet anges att med begreppen avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark, att det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till samt att begreppen således anger hur en våning är belägen i förhållande till markytan. Boverket har i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen angett att ett utrymme som klassificeras som suterrängvåning inte samtidigt ska klassificeras som källare, att en suterrängvåning är en våning och att medelmarknivåns förhållande till golvets översida i våningen närmast ovanför därför saknar betydelse.

För att bedöma om ett utrymme är att anse som en källare måste, enligt Mark- och miljööverdomstolen, en samlad bedömning göras utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt (MÖD 2014:43).

Med bakgrund av att källarvåningen inrymmer stora fönsterytor, två entréer och flera bostadsfunktioner bedömer byggnadsnämnden att planet inte kan betraktas som källare. Utrymmet ska därmed betraktas som en våning. Enbostadshuset kommer i och med det ha två våningar vilket strider mot detaljplanen. Enligt praxis kan en avvikelse beträffande högsta tillåtna våningsantal inte anses utgöra en liten avvikelse (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 november 2015 i mål nr P 3501-15).

Byggnadshöjd

Detaljplanen anger en tillåten byggnadshöjd på högst 4,5 meter och aktuellt förslag har en byggnadshöjd på ca 6 meter. Detta kan inte anses utgöra en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening.

Avstånd till tomtgräns

I 39 § BS anges att byggnad inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. Enligt bestämmelsens tredje stycke får nämnden medge undantag från denna bestämmelse om det är påkallat av särskilda skäl. Därutöver krävs att det kan ske utan men för granne. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov också ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl att uppföra en byggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter sker utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. I praxis har ansetts att särskilda skäl har funnits om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten (se bl.a. RÅ 1994 ref. 8 och Mark- och miljööverdomstolens tidigare angivna dom i mål nr P 3263-18). Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet är sådana omständigheter som kan medföra att det inte är möjligt att uppföra en byggnad på en annan, ändamålsenlig plats så att

avståndet om 4,5 meter till grannes tomtgräns följs. Den sökta åtgärden bör även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten för att undantag ska kunna komma i fråga (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2014 i mål nr P 6026-14).

Byggnadsnämnden anser att det finns möjlighet till annan placering av byggnaden så att bestämmelsen om 4,5 meter från tomtgräns uppfylls. Det finns därmed inte särskilda skäl att i detta fall tillåta en placering av tillbyggnaden närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Mark

Vid obebyggd tomt ska förutsättningar som topografi, växtlighet samt markbeskaffenhet beaktas och en byggnad ska anpassas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Med hänsyn av den planerade byggnadens plushöjder och de planerade markförändringarna, kan kraven på 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL kan inte anses vara uppfyllda.

Samlad bedömning

Byggnadsnämndens samlade bedömning är att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Avvikelserna är inte, varken var för sig eller sammantaget, en sådan liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bygglov kan därför inte beviljas.

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan/Nybyggnadskarta, inkom 2021-11-17

Fasadritning, inkom 2021-11-17

Plan- och sektioneritning, inkom 2021-11-17

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.