

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Josefine Snees
Bygglovshandläggare
08-578 282 20
josefine.snees@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-12-13

Sida
1 (8)
Diarienummer
BNS-2022-317

Mottagare
Byggnadsnämnden

Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Fastighet: [REDACTED]
Sökanden: [REDACTED]

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Marklov avslås med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: 44 616 kronor (faktureras separat).

A 19.1 Avslag. Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp. Tidsuppskattning för avslag gällande nybyggnad av enbostadshus, liten avvikelse är 23,25 timmar. Tidsuppskattning för avslag gällande nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd, liten avvikelse är 12,5 timmar. Handläggningskostnad per timme är 1 248 enligt 2022 års taxa.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt marklov för markförändringar på fastigheten [REDACTED]

Ansökan innebär avvikelse från planbestämmelserna vad avser antal byggnader som får uppföras på fastigheten.

Beskrivning av ärendet

Aktuell fastighet är belägen i [REDACTED] Tyresö. Fastigheten har en areal på 4 775 kvadratmeter.

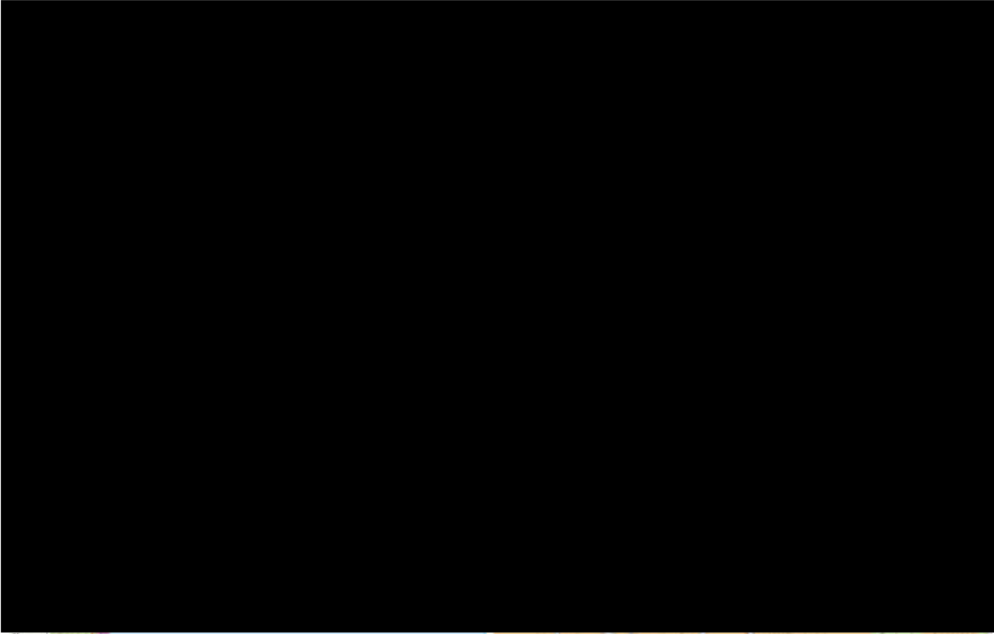


Bild 1, aktuell fastighet inom röd markering

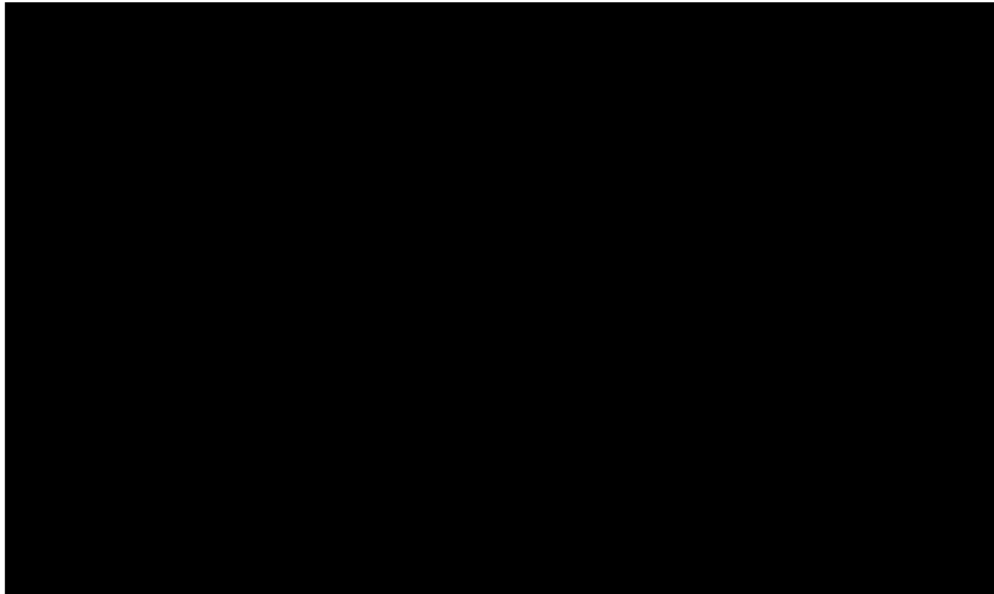


Bild 2 aktuell fastighet inom röd markering

Ansökan inkom till bygglovsenheten den 13 juni 2022. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt marklov för markförändringar.

Huvudbyggnaden har en bruttoarea på 50 kvadratmeter och komplementbyggnaden har en bruttoarea på 30 kvadratmeter. Byggnaderna är sammanbyggda genom en altan som uppförs mellan byggnaderna.

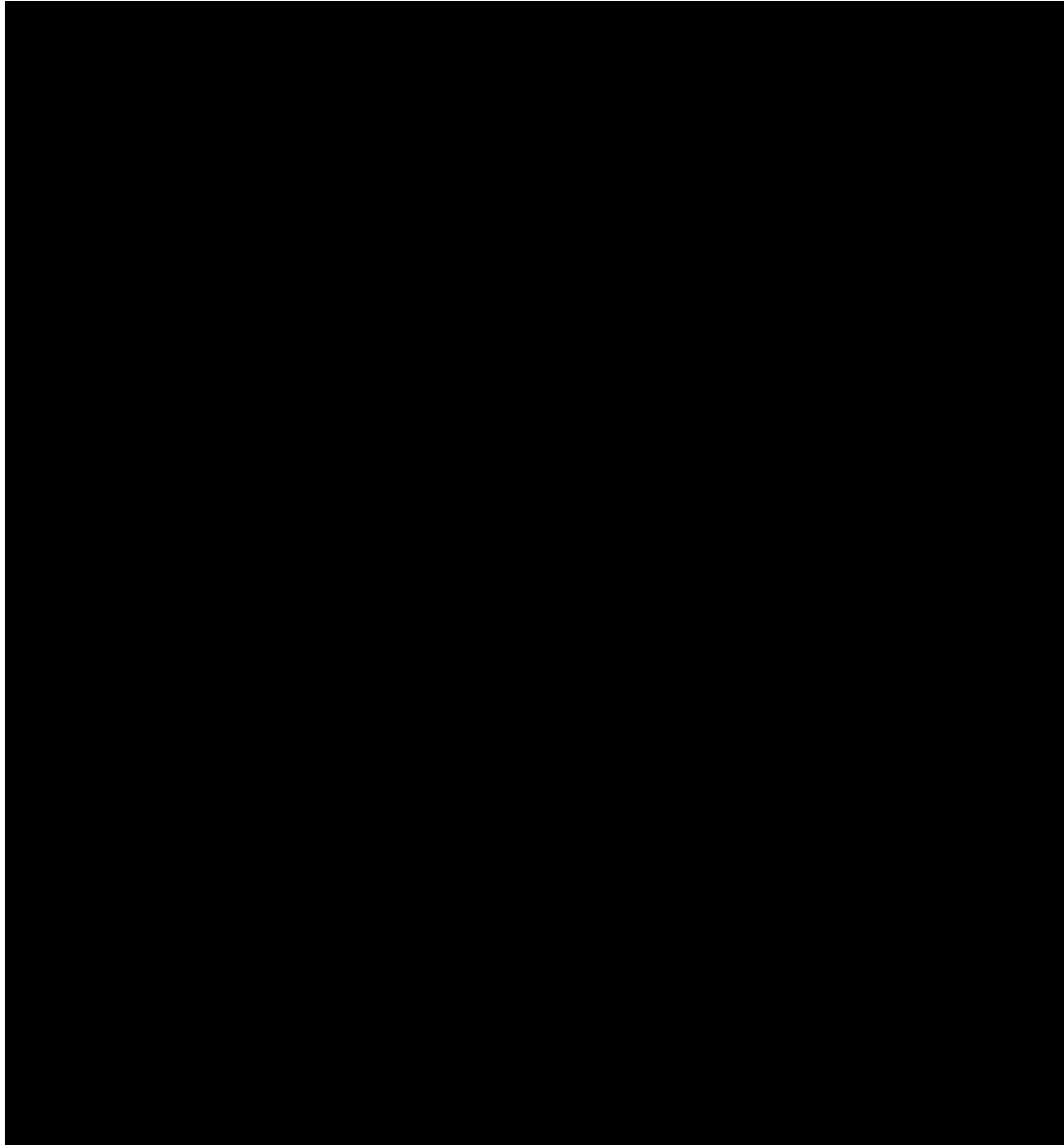


Bild 4 förslagen åtgärd komplementbyggnad

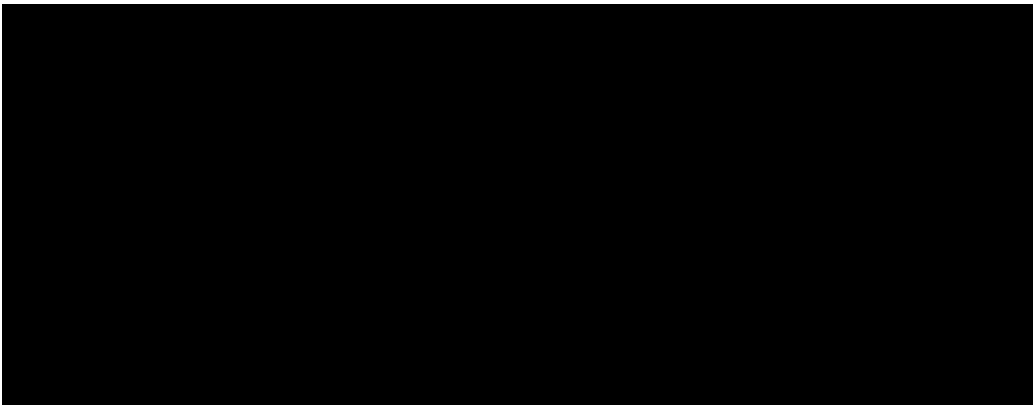


Bild 5 förslagna åtgärder komplementbyggnad och huvudbyggnad

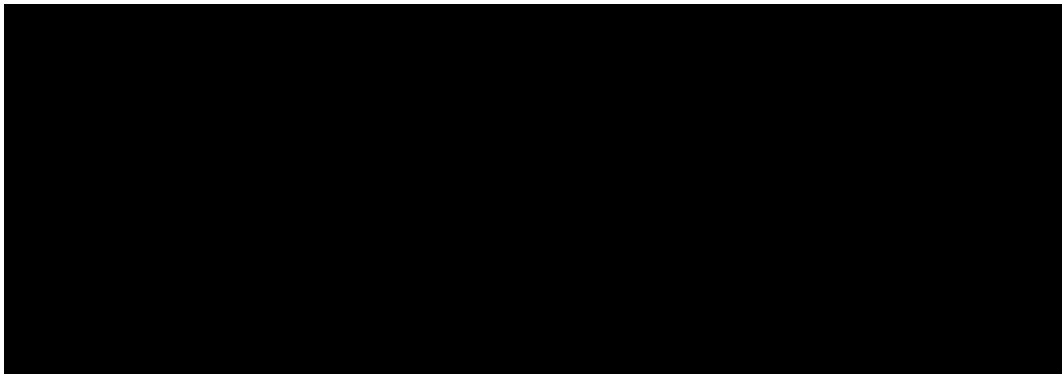


Bild 6 förslagna åtgärder huvudbyggnad och komplementbyggnad

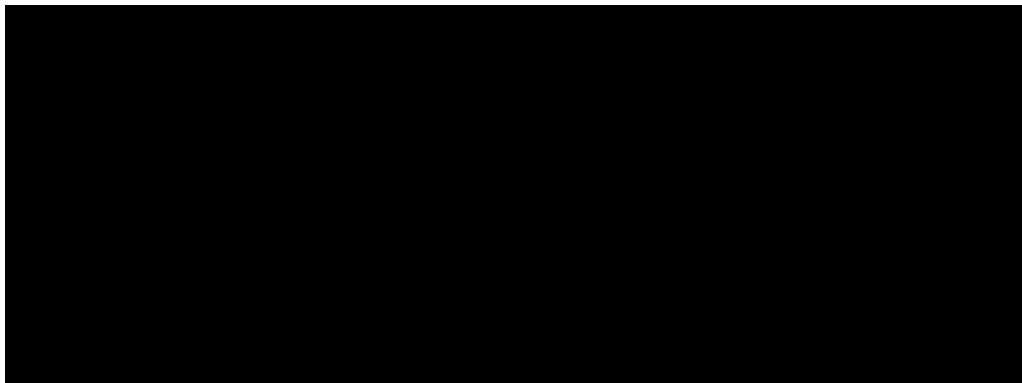


Bild 7 förslagna åtgärder komplementbyggnad och huvudbyggnad

Tidigare på fastigheten finns en huvudbyggnad i form av ett fritidshus som är placerad på gränsen mellan fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED]. Den 24 augusti 1956 (B-1956-39472) beviljades bygglov för nybyggnad av fritidshus. På situationsplanen i beslutet anges det att byggnaden placeras på [REDACTED]. I ansökningsblanketten anges det också att ansökan avser nybyggnad av fritidshus på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED]. Detta betyder att byggnaden är huvudbyggnad för båda fastigheterna.

Sökande har yttrat att aktuell fastighet såldes som obebyggd och köpte den i tron att ingen byggnad fanns på fastigheten. Sökande anger att Lantmäteriet

har taxerat aktuell fastighet som tomtmark dvs. inte som bebyggd. Sökande anger också att Lantmäteriet har taxerat [REDACTED] som bebyggd.

Sökande anser att byggnaden tillhör [REDACTED] då ingen annan gör anspråk på byggnaden och ingen annan har möjlighet att nyttja densamma. Sökande anger att byggnadens fasad på [REDACTED] har enbart en gavel av byggnaden utan några fönster eller dörrar. Ingången till byggnaden vetter mot [REDACTED]. Sökande anger att det inte finns någon väg eller stig som leder upp till byggnaden från infarten till [REDACTED].

Sökande hänvisar till TNC 95 där huvudbyggnad är definierad ”den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet”.

Sökande anser att byggnaden inte har någon funktion för [REDACTED] eftersom man inte har någon access till den. För det fall den befintliga byggnaden ska ges någon betydelse vid prövningen anser sökande att byggnaden ska klassas som ett uthus och att de således i vart fall har kvar rätten att bygga en huvudbyggnad till sin fastighet. Yttrandet i sin helhet finns i bilaga ”Yttrande”.

Vad är TNC 95?

Det finns i BBR och EKS förklarat om termers betydelse (avsnitt 1:6 BBR och avdelning A 5 § EKS). I första hand gäller de definitioner som finns i PBL och PBF och de definitioner som finns i BBR och EKS. I andra hand, om det saknas definitioner på dessa ställen har termerna den betydelse som anges i Terminologacentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95.

Förslaget till beslut bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

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

Yttrande

Den 2022-12-12 inkom sökande ytterligare med ett yttrande efter att ha läst bygglovsenhetens tjänsteskrivelse.

Sökande yttrar bland annat om kommunen har haft grunder att bevilja bygglov för en byggnad på en tomtgräns då detaljplanen redovisar att byggnad inte får uppföras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. Yttrandet i sin helhet finns i bilaga ”Yttrande 2022-12-12”.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan [REDACTED] som vann lagakraft 15 augusti 1991 samt 12 december 2018.

Detaljplan [REDACTED] anger att fastigheten får bebyggas en huvudbyggnad och ett uthus. Huvudbyggnaden får inte överstiga 50 kvadratmeter bruttoarea och uthus får inte överstiga 30 kvadratmeter bruttoarea. Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen på tomten får inte överstiga 80 kvadratmeter.

På tomten får ändring av befintlig byggnad företas om byggnadens bruttoarea, våningsantal eller användning därigenom inte ändras. Avståndet mellan byggnaderna får inte understiga 9 meter.

Byggnader får uppföras i en våning, källare får inte anordnas och vind får inte inredas. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 20 grader. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter, inte heller närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. Utmed [REDACTED] får dock byggnad eller annan anordning inte uppföras närmare vägområdet än 12 meter.

På tomten, får oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda. För utförande av enskilt avlopp krävs tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden. WC får inte installeras.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse.

Detaljplan [REDACTED] är ändring av detaljplan [REDACTED]. Den syftar till att möjliggöra tillståndsprövning av enskilda avloppslösningar kopplade till WC inom detaljplan [REDACTED]. Planändringen innebär att planbestämmelse ” För utförande av enskilt avlopp krävs tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden. WC får inte installeras.” utgår. I övrigt är planbestämmelserna inom gällande detaljplan [REDACTED] oförändrade och fortsatt gällande.

Fastigheten är inom ett område där man har påbörjat en ny detaljplan, [REDACTED]. Den är en omvandlingsplan som syftar till att göra det möjligt för permanentboende i området genom att kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Detaljplanen planeras att vara klart kvartal 2, 2024.

Lagrum

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

Ansökan innebär avvikelse från planbestämmelserna vad avser antal byggnader som får uppföras på fastigheten.

Av handlingarna framgår att förslaget avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt utföra markåtgärder.

Bygglovsenheten bedömer att den befintliga byggnaden utgör huvudbyggnad (enbostadshus) för både [REDACTED] och [REDACTED] eftersom den är placerad på båda fastigheterna samt att det finns ett bygglovsbeslut som tillstyrker detta.

Det sökanden har angett om nuvarande nyttjande samt att entré endast nås från [REDACTED] ändrar inte bygglovsenhetens bedömning. Sökande anger i ett nytt yttrande om kommunen har haft grunder att bevilja bygglov för en byggnad på en tomtgräns då detaljplanen redovisar att byggnad inte får uppföras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. När bygglovsbeslutet togs år 1956 fanns det ingen detaljplan för området som reglerade byggnaders placering varför ingen hänsyn togs. Sammantaget vis ändrar inte bygglovsenhetens bedömning.

Den samlade bedömningen är att den sökta åtgärden strider mot planbestämmelserna avseende antal tillåtna enbostadshus per fastighet.

Bygglovsenheten bedömer att det redan finns en huvudbyggnad på [REDACTED]

Eftersom förslaget redovisar att enbostadshuset och komplementbyggnaden är sammanbyggda genom en altan som uppförs mellan byggnaderna kan inte bygglov beviljas för komplementbyggnaden.

Avvikelsen bedöms inte sammantaget som en sådan liten avvikelse som får medges enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL. Ansökan ska därför avslås.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, inkom	2022-06-13
Fasadritning 2 st., inkom	2022-06-13
Sektionsritning, inkom	2022-06-13
Planritning 2 st., inkom	2022-06-13
Markplaneringsritning, inkom	2022-06-13
Servitutsavtal, inkom	2022-06-13
Certifikat KA, inkom	2022-06-13

Bilagor

Yttrande med 5 bilagor, inkom 2022-11-14

Yttrande, inkom 2022-12-12

Äldre handlingar, nytt fritidshus, 3 st.

