

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2012-01-04

1 (3)

Dnr: 2007MB0859

Byggnadsnämnden

## Ändrad utformning av komplementbyggnad

### Förslag till beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas med stöd av 8 kap 11 § Äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) för ändrad utformning av komplementbyggnad
2. Avgift: Bygglov i efterhand: 2 000 kronor  
Avdrag för avslag - 2 000 kronor  
Summa avgifter: 0 kronor

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg  
Tf Bygglovchef

Christian Ernst  
Bygglovhandläggare

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov i efterhand för utvändig ändring av garagebyggnad genom anordnande av skärmtak över entrédörr, utvändig ändring av fasad i form av dörrar och fönster samt en minskning av byggnadens area till en byggnadsarea om 43 m<sup>2</sup> (skärmtak över entré inräknat).

## Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för garage sammanbyggt i tomtgräns med fastigheten X inkom till bygglovenheten den 27 november 1973.

Handlingarna reviderades och fastighetsägaren till fastigheten X tog bort sitt garage från ansökan. Fastighetsägaren har dock givit sitt medgivande till att ägaren till fastigheten X fick bygga sitt garage direkt i fastighetsgräns.

Bygglov för garage med carport med en byggnadsarea om 30 m<sup>2</sup> meddelades den 5 juni 1975. Bygglovet avvek från gällande detaljplan genom att garaget placerats 0,5 meter från fastighetsgräns samt att byggnaden i dess sydvästra hörn till en liten del placerats på prickmark.

Den 14 juli 1998 beviljades bygglov för ändrad takutformning på garagebyggnad från plant tak till valmat tak. De till lovet fastställda ritningarna visar dock på en byggnad som är större än den byggnad som blev godkänd i bygglovet från 1975. Några mått finns inte angivna, men ritningarna anger skala 1:100 och vid mätning uppgår byggnadsarean till ca 50 m<sup>2</sup>.

Den aktuella ansökan inkom den 16 juni 2007 och avser bygglov i efterhand för utvändig ändring av garagebyggnad. Ansökningen avser en till storleksordningen mindre byggnad än den enligt 1998 års bygglov beviljade byggnaden.

Byggnadsnämnden avlog den 17 juni 2009 § 112 ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 13 m<sup>2</sup> till en total byggnadsarea om 43 m<sup>2</sup>. Byggnadsnämnden beslutade även att förelägga fastighetsägarna, vid vite om 25 000 kronor vardera, att ta bort det olovligt utförda samt debitera en byggnadsavgift om 6 624 för det som uppförts utan bygglov.

Byggnadsnämndens beslut överklagades till länsstyrelsen, som den 10 oktober 2011 beslutade att upphäva byggnadsnämndens beslut i sin helhet och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Reviderade handlingar inkom till bygglovenheten den 11 januari 2012 . Enligt handlingarna har byggnaden en byggnadsarea om 43m<sup>2</sup> (med skärmtak över entré inräknat)

## Ritningar som ingår i beslutet

Situationsplan, daterad den 11 januari 2012

Plan, fasad- och sektionssritning daterad den 11 januari 2012

Fasadritning, daterad den 11 januari 2012

## Skäl till beslut

Av handlingarna framgår att den befintliga tillika sökta byggnaden är placerad utmed tomtgränsen, vilket är 0,5 meter närmare grannfastigheten samt att byggnadens södra gavel är belägen närmare gata än i det beviljade lovet från 1975, det sistnämnda medför att byggnaden tar i anspråk en större andel av prickmark än byggnaden gör i det ursprungliga lovet. Bygglovenheten bedömer att man i bygglovet från 1998 godkänt en byggnad om ca 50 m<sup>2</sup>. Det går inte att med exakthet utläsa byggnadens placering av bygglovsritningarna från 1998.

Bygglovenheten kan konstatera att en komplementbyggnad på den aktuella platsen om ca 50 m<sup>2</sup> godtagits vid en bygglovsprövning enligt ÄPBL år 1998. Därmed är kravet i 8 kap 11 § första stycket 2b ÄPBL uppfyllt.

Den sökta åtgärden utgör ingen tillkommande avvikelser från gällande detaljplan.

Bygglovenheten bedömer att ansökan uppfyller kraven i 3 kap ÄPBL

Bygglovenheten finner att ansökan endast påvisar att komplementbyggnaden ändrar utformning. Detta har skett vid en tidpunkt då erforderligt bygglov för ändringen saknats. Enligt 10 kap 4 § ÄPBL ska en byggnadsavgift tas utom någon utan lov utför en åtgärd som kräver lov. Om överträdelsen är ringa eller om det finns särskilda skäl, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp än som följer av andra stycket eller helt efterges. Bygglovenheten finner att det finns skäl att helt efterge byggnadsavgiften.

Ansökan uppfyller förutsättningar enligt 8 kap 11 § ÄPBL.

Byggnadsnämnden föreslås bevilja bygglov i efterhand för utvändigt ändring av garagebyggnad genom anordnande av skärmtak över entrédörr, ändring i fasad i form av dörrar och fönster samt en minskning av byggnadens area till en byggnadsarea om 43 m<sup>2</sup> (skärmtak över entré inräknat).

### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 69, fastställd den 5 maj 1955. Bestämmelserna innebär bland annat att en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras och högst en sjundedel av fastigheten får bebyggas (311 m<sup>2</sup>). Enligt planen får prickmark inte bebyggas.

Fastigheten har en area om 2 180 m<sup>2</sup>.

### **Yttranden**

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna. Yttrande har inkommit den 23 januari 2012. Fastighetsägaren menar att skärmtaket över entrén inte ska räknas in i byggnadsarean eftersom det inte finns något stöd för det i PBL. Fastighetsägaren menar att det dock saknar praktisk relevans eftersom byggnaden till ytan ändå ligger inom de 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea som Tyresö kommun redan 1998 beviljade. Fastighetsägaren skriver att denne accepterar uppgiften i skrivelsen till byggnadsnämnden.