

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-05-11

1 (6)

Dnr: 2012BNS0107

Byggnadsnämnden

Nybyggnad av enbostadshus samt rivning

Förslag till beslut

Rivningslov beviljas för rivning av enbostadshus med stöd av 9 kap 34 § PBL

Ansökan avslås gällande nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL. Förslaget strider mot syftet med detaljplanen gällande antal våningar och bygglov kan inte meddelas.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd är obehövligt gällande åtgärden/rivning av enbostadshus.

Avgift: Rivningslov inkl. startbesked	4 400 kronor
Avslag/Bygglov:	8 448 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	13 118 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åke Skoglund
Förvaltningschef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan inkom 2012-03-22.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att avslå ansökan gällande nybyggnad av enbostadshus.

Rivningslov föreslås beviljas för befintligt enbostadshus.

Ansökan gällande nybyggnad av enbostadshus innefattar avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gällande bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea (BYA) om 118 m² samt rivning av befintligt enbostadshus från år 1920 om ca 56 m² inkom 2012-03-22.

I kompletteringsbrev 2012-03-27 meddelas sökanden att ansökan troligtvis inte kommer att kunna beviljas då den sökta åtgärden avviker från gällande planbestämmelser avseende antalet våningar i den del som omfattas av takkupor och byggnadsnämnden kommer att föreslås avslå ansökan. Sökanden meddelas att han måste meddela bygglovenheten skriftligt om han vill återkalla ansökan eller om vill ha den prövad i byggnadsnämnden. Avslag kommer att debiteras enligt fastställd taxa.

Sökanden har 2012-04-04 skriftligt meddelat att han vill ha ärendet prövat i byggnadsnämnden.

Ansökan innefattar avvikelse som strider mot planbestämmelse gällande högsta antal våningar.

Förslag till kontrollplan och kontrollansvarig är insänd 2012-03-22.

Kontrollplan/rivning är inte insänd vid datum för tjänsteskrivelsen.

För övrig beskrivning, se yttranden.

Ritningar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta daterad 2012-03-22.

Plan- och sektionsritning A1, daterad 2012-03-22.

Fasadritning A2 daterad 2012-03-22.

Fasadritning A3 daterad 2012-03-22.

Skäl till beslut

För att en avvikelse från detaljplanplanen ska kunna godtas krävs då att det är fråga om en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § stycket PBL och att avvikelsen är förenlig med syftet med planen. Bygglovenheten prövar frågan om liten avvikelse mot detaljplanen. Frågan om en planavvikelse är att anse som liten bör emellertid inte bedömas endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga omständigheter.

Byggnationen strider mot planen på så sätt att den överstiger tillåten byggnadshöjd. Byggnadshöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Enligt Boverkets allmänna råd 2004:2 "Boken om lov, tillsyn och kontroll" med hänvisning till 9 kap äldre plan- och byggförförordningen (ÄPBF) anses, om större takkupor förekommer, 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande.

Enligt PBF (2011:338) ska vind endast räknas som våning, om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Beräknad byggnadshöjden vid kupor på beräkningsgrundande fasad är 2,6 meter räknat från vindsbjälklagets översida, en avvikelse på 1,9 meter.

Takkupor bredare än 1,50 meter, yttermått kan i normalfallet, enligt överprövande myndigheter, bedömas som volymskapande och därmed våningsbildande i sig. Gällande normalfallet, har kupor över 1,20 innermått, inte bedömts av överprövande myndigheter som volymskapande.

Den praktiska användbarheten av ytorna bör särskilt beaktas. En vind bör aldrig räknas som våning, om det med hänsyn till exempelvis konstruktionsförhållanden eller kommunikationslösning inte går att inreda ett godtagbart bostadsrum där. Någon åtkomlig del måste därför utgöra mätvärt utrymme enligt Svensk standard (21054: 2009), SS. Med mätvärt utrymme menas utrymme som uppfyller BBR:s krav på tillgänglighet, golvyta och rumshöjd.

Takkupornas bredd på 3,6 meter innermått, tillsammans med den totala längden till motstående kupa på 8,0 meter utgör en mätvärd sammanlagd area om 28,8 m² bostadsarea (BOA). Utrymmet bedöms därmed som ett utrymme där det går att inreda ett godtagbart bostadsrum och bedöms sammantaget som ett våningsbildande utrymme.

Viss vägledning kan hämtas i KR 2010-06-02/mål 210 759. Sökanden avsåg att uppföra två takkupor på bostadshuset med en bredd om vardera ca 4 meter. Kuporna upptog mindre än en tredjedel av takfallets respektive bredd (ca 28 %). Med hänsyn till kupornas storlek och utseende var det tveksamt huruvida dessa alls borde beaktas vid beräkning av byggnadens höjd. Enligt Boverkets allmänna råd var det större takkupor som skulle beaktas vid beräkning av byggnadens

höjd. Byggnadsnämnden biföll ansökan. Grannarna överklagade. Länsstyrelsen gjorde bedömningen ; då takkuporna upptog mindre än en tredjedel av takfallens bredd och hade ett konventionellt utseende kunde de inte anses vara större takkupor eller på annat sätt dominera byggnaden på så vis att de skulle tas i beaktning vid beräkning av byggnadens höjd. Också Länsrätten gick på Länsstyrelsens linje. Kammarrätten beslutade i sin tur att bygglov av takkupor inte skulle beviljas. De aktuella takkuporna kunde inte jämföras med sådana små takkupor som kunde bortses från vid beräkningen av byggnadshöjden, vilket innebar att byggnaden kom att avvika från planen både vad gällde höjd och våningsantal. Höjden var 2,7 meter eller 70 procent över den i planen tillåtna höjden, vilket inte ansågs utgöra en med planens syfte förenlig mindre avvikelse

Maximala yttermått som bygglovenheten tillämpar för takkupor som inte påverkar våningshöjd är 1,50 meter. Kupor över 1,50 meter kan prövas som en liten avvikelse. Den sökta åtgärden avviker från gällande planbestämmelser avseende antalet våningar i den del som omfattas av takkupor kan inte bedömas vara förenligt med syftet med planen och anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att avslå ansökan gällande nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Rivningslov för befintligt enbostadshus om ca 56 m² föreslås beviljas enligt 9 kap. 34 § PBL.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan nr 69 som vunnit laga kraft 1955-05-05, enligt vilken 1/7 av tomtens totala area får bebyggas i en våning, varav uthus får ha en byggnadsarea (BYA) om 30 m². Byggnader skall förläggas minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Total tillåten byggnadshöjd är 4,5 meter. Utöver stadgat våningsantal får vind inredas.

Avvikelser:

Den sökta åtgärden avviker från gällande planbestämmelser gällande antalet våningar.

Fastigheten har en area om 1207 m².

Yttranden

Berörda sakägare har inte fått tillfälle att yttra sig över förslaget.

Sökanden har efter att ha informerats om att bygglovenheten kommer att föreslå ett avslag anför bl.a följande(aktbilaga) : Sökanden vänder sig emot bygglovenhetens skrivning att vid prövning, föreslå för byggnadsnämnden att avslå ansökan. Detta upplevs för skarpt skrivet med bakgrund till kommunens riktlinjer för bygglov/takkupa. Takkupornas storlek samt garagets placering

sammantaget ska ses som en mindre (liten) avvikelse och prövas därefter. Vid bedömning av frågan om mindre avvikelse bör man bl a ta hänsyn till att frontespisar, stora takkupor och överskridanden av detaljplanens bestämmelser om höjd och våningsantal är vanligt förekommande i området. Aktuell byggnad kommer att smälta väl in i omgivningen. De olägenheter som byggnationen i uppfört skick kommer att medföra för grannarna kan inte anses som så betydande att de utgör hinder mot det sökta bygglov. Sökanden anför stöd av PBL 9 kap 31 § pkt 3 – avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Fastigheten är belägen i ett etablerat villaområde där endast ett fåtal tomter kommer ut till försäljning och då ofta genom att en fastighetsdelning utförs. Det är en stor variationsbredd på husens utformning och områdets karaktär och sökanden har valt en gestaltning som de tycker är anpassat för området, ett modernt hus men med klassiska drag.

Vald lösning med mansardtak istället för sadeltak minskar husets totala höjd med ca 1 m. Takkuporna är utformade med pulpettak för att hålla nere byggnadshöjden så mycket som möjligt med en lägre invändig takhöjd än standard som följd. Byggnadshöjden vid takkuporna blir 5,8 m att jmf med 4,5 m, en avvikelse på 28,9%.

Sökanden anser att takkupornas storlek ska ses som en mindre avvikelse och prövas därefter. Vid bedömning av frågan om mindre avvikelse bör man bl a ta hänsyn till att överskridanden av detaljplanens bestämmelser om höjd och våningsantal är vanligt förekommande i området. Aktuella byggnad kommer att smälta väl in i omgivningen. Om tidigare byggnadsnämnd vid bedömningar varit för ”flexibel” gentemot detaljplan och bestämmelser bör man nu heller inte gå för ”hårt” åt andra hållet.

Utdrag ur ”Riktlinjer för takkupor” från Tyresö Kommuns hemsida.

”En takkupa eller takkupor med en sammanlagd fasadlängd som motsvarar upp till 1/3 av fasadens längd påverkar byggnadens våningsantal. En prövning ska göras i varje enskilt ärende om kupa/kuporna kan vara en mindre avvikelse mot gällande plan. Takkupan eller takkuporna påverkar byggnadens höjd när de är placerade på beräkningsgrundande fasad.”

Sökanden hänvisar även till andra kommuner som också har följande text i riktlinjer: ”En takkupa med en fasadlängd på max 1,6 meter påverkar inte byggnadens höjd eller våningsantal”. I övrigt anför frågan vilken framtida avsikt kommunen har för detaljplanen och vilken lagstiftning/rättsfall man stödjer ett ev. avslag på?

Sökanden hänvisar till rättsfall i KR Göteborg 2011-01-14, mål nr 3505-10:

Byggnadsnämnden medgav avvikelse från detaljplanen och beviljade bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Grannar överklagade beslutet. Enligt detaljplanen får byggnad ha en våning och byggnadshöjden uppgå till 4,5 meter. Till följd av frontespisarna kommer byggnaden att bli cirka 6,5 meter hög och innehålla två våningar. Den strider därför mot detaljplanen. Vid bedömning av

frågan om mindre avvikelser hänvisar KR till RÅ 1997 not. 66. KR skriver att frontespisar, stora takkupor och överskridanden av detaljplanens bestämmelser om höjd och våningsantal är förhållandevis vanligt förekommande i området. Den aktuella byggnaden kommer att smälta väl in i omgivningen. De olägenheter som byggnationen i uppfört skick kommer att medföra för grannarna kan inte anses som så betydande att de utgör hinder mot det sökta bygglov (jfr RÅ 1991 ref. 46).