

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Klas Modin
Bygglovshandläggare
0857829162
klas.modin@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
REVIDERAD 2020-10-22
1 (4)

Dnr: BNS-2020-65

Byggnadsnämnden

X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Ansökan om bygglov samt marklov avslås med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ plan- och bygglagen (2010:900).
2. Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.
3. Avgift: Avslag 9616 kronor
Rivningslov 3606 kronor
Summa avgifter: 13 222 kronor (faktureras separat)

Avgiften för avslaget för bygglovet och marklovet är i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa 2020-08-21 och beslut fattas 2020-10-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen hålls. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Avgiften för rivningslovet är i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa 2020-08-21 och beslut fattas 2020-10-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen hålls. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Bägge avgifterna är baserade på timdebitering med en kostnad om 1202 kronor per timme.

För kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Joakim Forsell
Interim avdelningschef

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande marklov samt rivningslov för den befintliga byggnaden inkom den 5 februari 2020. Ärendet avser som ovan angivet att det befintliga fritidshuset rivs och ersätts med ett friliggande enbostadshus i tre plan. Byggnadsarean för nybyggnationen uppgår till 160 kvm.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 324 som vann laga kraft 2004. Fastigheten får bebyggas med friliggande villor och ickestörande verksamheter. Varje huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst en tredjedel av bruttoarean.

Byggnader i två våningar får ha en högsta byggnadsarea om 160 kvm, varav 40 kvm får användas för komplementbebyggelse. Byggnader i två våningar får inte inreda vinden. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Inom fastigheten skall schaktning och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån undvikas. Där marken så tillåter får suterrängvåning anordnas.

Fastigheten har en area om 2246 kvm.

Yttranden

Tjänsteskrivelsen har skickats till sökanden för yttrande. Ett yttrande med fem bilagor inkom den 21 oktober 2020. Sammanfattningsvis anför sökanden att nämndens skäl för att avslå ansökan inte går i linje med likställighetsprincipen då bygglov givits för flertalet byggnader inom samma område, där förutsättningarna är samma som för aktuell fastighet. Vidare anføres att nämnden inte har tagit ställning till den nyansering av rättspraxis som skett efter den dom, P 6673-13, som nämnden refererar till.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att antalet våningar överskrider då föreslagen gestaltning av det nedersta våningsplanet med frilagda fasader, stora fönsterpartier, bred entrédörr likt den som är redovisad på huvudbyggnadens entréplan samt en dubbel garageport sammantaget innebär att den visuella upplevelsen förstärks av att det nedersta planet utgör en ytterligare våning. Det visuella intrycket förstärks ytterligare då den aktuella fasaden är riktad mot gatan, vilket även är den fasad som anses vara beräkningsgrundande.

I enlighet med mark- och miljööverdomstolens dom P 6673-13, ska en sammanvägd bedömning göras, och gestaltning och det visuella intrycket ska, vid sidan om definitionerna om det är en våning eller källare enligt 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen, tillsammans med användningen vägas ihop till en helhet. I det aktuella fallet har bygglovsenheten gjort bedömningen att det nedersta planet utgör en våning enbart utifrån fasadens gestaltning då definitionerna enligt plan- och byggförordningens 1 kap. 4 § uppfylls tillsammans med att användningen på planet bedöms utgöra bostadskomplement som kan återfinnas i en källare. Åtgärden avviker således från bestämmelserna i gällande detaljplan.

I avgörande P 10861-18, från 2019-08-27, från mark- och miljööverdomstolen togs förhållningssättet avseende det visuella uttrycket återigen upp för prövning. I det aktuella fallet som domen baserats på gällde det en byggnad som givits lov 2007 med stöd av då gällande plan- och bygglagen. Byggnaden som beviljades 2007 följde då gällande detaljplan avseende höjder och våningsantal. En ny detaljplan har efter det antagits som vann laga kraft år 2009 för den aktuella fastigheten, vilket då medförde annan tolkningsgrund vid ändringar av byggnaden. Den aktuella prövningen som domstolen tagit ställning till gällde bl.a. om utvändiga ändringar av fasaden på det nedersta planet i form av ändring av tidigare beviljade utvändiga trappor, fönster samt dörr som i det aktuella bygglovet flyttats och/eller fått ändrade utseende. I domskälet tar man således ställning till om de fasadändringar som varit gällande för prövningen, och huruvida dessa har ändrat karaktären av det nedersta planet, så att de nu ska betraktas som våning. Domstolen kommer i det aktuella fallet fram till att så inte är fallet, och gör bedömningen att ändringen inte medför att det nedersta planet får karaktären av en våning. Det nedersta planet ska således anses vara en källare, och den sökta ändringen bedömdes därför vara planenlig mot gällande detaljplan, avseende på antalet våningar. Avgörandet har av mark- och miljööverdomstolen inte bedömts vara vägledande i enlighet med domstolens diarium.

I det aktuella fallet som avser en nybyggnad av enbostadshus har nämnden bedömt att antalet våningar överskrider då detaljplanen medger två våningar. Den nedersta våningen får enligt nämndens bedömning karaktären av en våning baserat på det visuella intrycket. Skillnaden mellan ärendet som nämnden nu prövar och den som var uppe för prövning i mark- och miljööverdomstolen, är att den prövade fasaden hade mindre fönsterytor, samt att det inte fanns någon entrédörr som i ärendet som nämnden nu prövar. Vid jämförelse av dessa två bedöms nuvarande förslag vara mer av karaktären våning än fasaden i domen vilket gör att nämnden vidhåller att karaktären i det aktuella fallet bedöms som en våning och inte som en källare.

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. Bygglovsenhetens förslag till beslut är således att ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Vad gäller likställighetsprincipen enligt 2 kap 3 § kommunallagen som åberopats i inskickat yttrande bedömer nämnden i det aktuella fallet att det finns sakliga skäl för att avslå ansökan.

Skälen som nämnden anför är att tidigare bygglovsbeslut strider mot gällande detaljplan, och att bedömningarna som gjorts är i strid mot dess bestämmelser samt går emot den rättspraxis som åberopats tidigare i denna skrivning. Det sökanden har anført om tillämpningen av likställighetsprincipen håller nämnden inte med om. Det är omständigheter i det enskilda fallet som ligger till grund för tidigare bedömningar.

Aktuell ansökan skulle i det förevarande fallet innebära att nämnden går emot lagstiftning som gällande rättspraxis. Den samlade bedömningen är således att det finns skäl att avslå ansökan.

Vad gäller rivningen av det befintliga huset bedöms det inte föreligga några skäl för att inte medge rivningen i form av rivningsförbud eller några kulturmiljövärden som skulle motivera ett bevarande. Bygglövenhetens förslag till beslut är således att ansökan om rivningslovs beviljas i enlighet med 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

Nybyggnadskarta, inkom 2020-08-21

Fasadritningar 2 st, inkom 2020-08-21

Sektionsritning, inkom 2020-08-21

Planritningar 2 st, inkom 2020-08-21

Markplaneringsritning, inkom 2020-08-21

Upplysningar

Åtgärden avseende rivningen får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen.

Rivningslovet gäller, om åtgärden påbörjats inom två år, i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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