

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-01-14

1 (9)

Dnr: 2011BNS0047

Byggnadsnämnden

Flerbostadshus med verkstad, kontor och garage samt parkeringsplatser

Förslag till beslut

Bygglov ges för flerbostadshus med verkstad, kontor och garage samt parkeringsplatser med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL. Åtgärden avviker från detaljplanen på grund av huvudbyggnadens placering.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	46176 kronor
Liten avvikelse:	9235 kronor
Grannhörande:	5328 kronor
Kungörelse:	273 kronor
Tidigare bygglov inklusive startbesked:	-44512 kronor
Prövning liten avvikelse	-8902 kronor
<u>Grannhörande:</u>	<u>-5136 kronor</u>
Summa avgifter:	2462 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Henrik Axelsson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun beslutade 2012-05-21 att bevilja bygglov för flerbostadshus med butik och garage samt anordnande av stödmur och parkeringsplatser. Byggnadsnämnden beslutade även att bevilja marklov för markuppfyllnader i anslutning till huvudbyggnad och stödmur på fastigheten X.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen av fastighetsägarna till grannfastigheterna X och X.

Länsstyrelsen avlog i beslut 2013-03-07 överklagandena.

Beslutet överklagades 2013-04-12 till Mark- och miljödomstolen av fastighetsägare till X.

Mark- och miljödomstolen upphävde 2013-10-17 det överklagade beslutet och Byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut den 21 maj 2012 och visade målet åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning i dom, mål nr P 2186-13.

Mark- och miljödomstolens dom överklagades till mark- och miljööverdomstolen av fastighetsägaren till X.

Mark- och miljööverdomstolen fattade 2013-11-26 beslut om att inte meddela prövningstillstånd i protokoll, mål nr P 10138-13. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun utfärdade 2013-12-12 förbud mot fortsatt arbete.

Sökanden har lämnat in en ny separat ansökan om lov för markarbeten och stödmur som det gavs lov för 2014-01-02.

Sökanden har i övrigt reviderat den tidigare ansökningen som nu avser ett flerbostadshus med verkstad, kontor och garage. Åtgärden avviker från detaljplanen på grund av att huvudbyggnadens ena hörn placeras på mark som, enligt detaljplanen, inte får bebyggas.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämndens beslut §388 2012-05-21

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun beslutade att bevilja XX bygglov för flerbostadshus med butik och garage samt anordnande av stödmur och parkeringsplatser med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglag (2010:900), PBL, på fastigheten X i Tyresö kommun (§B388). Nämnden

beviljade i samma beslut marklov för markuppfyllnader i anslutning till huvudbyggnad och stödmur med stöd av 9 kap. 35 § PBL.

Fastigheten X har en areal om 918 kvm. Förslaget avsåg nybyggnation av flerbostadshus om totalt 302 kvm byggnadsarea med tre lägenheter och inredd vind, två stycken butikslokaler med personalutrymmen och garage i bottenplan och kundparkering, markuppfyllnad i väst och anordnande av parkeringsyta och uppförande av stödmur. Marken skulle höjas för att ansluta till befintlig nivåskillnad till gatan X och mellan fastigheterna X och X. X har en sockelhöjd om + 33,6, föreslagna ny marknivå på X är + 31,5. Den föreslagna markuppfyllnaden bedömdes inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att marklov borde vägras. Marklov kunde därmed beviljas för uppfyllnad av mark med stöd av 9 kap. 35 § PBL. Förslaget stred mot detaljplan avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas. Förslaget bedömdes vara att hänföra till en liten avvikelse som inte stred mot syftet med detaljplanen och därmed kunde bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Byggnadsnämndens beslut §388 2012-05-21 överklagas till Länsstyrelsen

Fastighetsägarna på X, överklagade nämndens beslut och yrkade att bygglovet och marklovet skulle upphävas med hänvisning till att byggnationen stred mot detaljplanen avseende att huvudbyggnaden placerades på mark som inte får bebyggas och att föreslagna markhöjningar kraftigt skulle försämra för grannarna genom att förslaget leder till insyn och bortfall av solljus.

Även ägaren till fastigheten X, överklagade nämndens beslut och yrkade att bygglovet och marklovet skulle upphävas. Fastighetsägaren anförde i huvudsak att den planerade byggnaden skulle komma att bli alldeles för hög och att det är ett flerbostadshus på tre våningar. Klagandens fastighet skulle därmed komma att få direkt insyn på sin egen tomt från X. Flerbostadshuset skulle därmed också komma att generera en värdeminskning på den egna fastigheten samt innebära kraftigt ökad ljudvolym vilket skulle kunna komma att upplevas som störande och ha en stor negativ påverkan.

Sökanden anförde i svar till Länsstyrelsen bl.a. att detaljplanen för fastigheten X har beteckning JBI, vilket betyder att byggnad i ett plan och inredd vind samt källare/sutterängplan får anordnas. Entréer och större fönsterpartier vetter i huvudsak öst-västlig riktning. Fastigheten X ligger norr om byggnaden vilket ger minimal insyn och X skulle avskärmas av garage, träd, växthus och har uteplats åt väst. En i området etablerad mäklare bedömde att ev. värdeminskning var försumbar. X bestod av verkstadslokal av äldre modell med företagsverksamhet när de nu boende på X köpte och bebyggde sin fastighet.

Klagandena inkom därefter med kompletterande yttranden/ svar på sökandens yttrande till Länsstyrelsen.

Fastighetsägare till X vidhöll bl.a. att den markförändring som planeras var onödigt omfattande. Förslaget hade endast som syfte att skapa förutsättning för att kunna bygga suterränghus genom att på konstgjord väg skapa mark. Detta skulle få till följd att byggnationen skulle bli för hög för att kunna passa närliggande fastigheter. De ansåg inte heller att den del av byggnationen som skulle ske på prickmark var försumbar. De var positiva till att fastigheten bebyggs men måna om att byggnationen har en acceptabel höjd samt inte förutsätter stora markförändringar.

Fastighetsägare till X anförde bl.a. att den planerade byggnationen skulle komma att inskränka dennes möjligheter att fritt disponera den egna fastigheten och att sökandens argument om avskärmning därför inte var sakliga. Den nu rivna lokalen som inhyste förråd/lagerlokal användes endast i mycket begränsad omfattning. Fastighetens ägare vidhöll att det skulle komma att bli en värdeminskning på hans fastighet. Klart var att fastighetsägaren inte under några omständigheter skulle komma att gå med på någon som helst värdeminskning.

Byggnadsnämnden inkom därefter på Länsstyrelsens begäran in med förtydligande gällande beteckningen J (industri) och anförde bl.a. följande: Enligt sökandens uppgift (gm verksamhetsberättelse) skulle garagedelen komma att bestå av verkstad och lager. I verkstaden skulle det bedrivas byggnationer av olika elapplikationer som är nödvändiga för elinstallationsarbeten. Verksamheten bedrivs med diverse maskiner som är avgörande för att företaget ska kunna ta in order på alla typer av elinstallationer, då viss elmaterial måste modifieras eller byggas, t.ex. apparatskåp, fästen m.m. Reparationer av kunders elprodukter är en del av verksamheten. Denna typ av småindustri har företaget bedrivit på fastigheten mellan 1984 och 1999. Därefter har företaget hyrt en lokal av kommunen som ska rivas. Företaget avser att bebygga fastigheten för att fortsätta med sin verksamhet mot det kundunderlag som företaget har i dagsläget.

Verksamheten kan enligt byggnadsnämndens yttrande jämföras med en bilverkstad med kundmottagning och försäljning av reservdelar (dock annan riskklass). Den föreslagna verksamheten bedöms inte innebära olägenhet för grannar eller medföra miljöfara. Förslaget bedömdes därför av bygglovenheten genom gestaltning och utformning, med verkstad/kundmottagning/försäljning väl uppfylla detaljplanens syfte: småindustri och bostad (JB), och de miljö- och stadsmässiga krav som ställs på småskalig industri i kombination med bostäder.

Klagandena bereddes sedan ytterligare tillfälle att lämna synpunkter på nämndens yttrande till Länsstyrelsen.

Fastighetsägarna till X anförde att de inte hade någonting emot byggherrens förslag till verksamhet så som den beskrivits i nämndens yttrande.

Fastighetsägaren till X anförde bl.a. att tomten på X är en helt plan tomt där Tyresö kommun gett tillstånd till byggnation av en fastighet med suterrängvåning, alltså en byggnad med tre våningsplan.

Sidorna på ett suterrängplan måste ligga till minst 50 procent under jord. Detta går inte att åstadkomma på en plan tomt utan att kraftigt påverka granntomterna. Fastighetsägaren anser inte att Tyresö kommuns beskrivning av verksamheten överensstämmer med det som framgår av ritningar och beskrivningar. Om verksamheten påminner om en bilverkstad (Tyresö kommuns beskrivning) är det i högsta grad olämpligt då placeringen är i ett villaområde med uteslutande familjer med små barn. Det finns utmärkta industritomter bara några hundra meter från X. Om kommunen månar så om fastighetsägaren finns andra fastigheter i Tyresö som mycket bättre passar verksamheten.

Länsstyrelsens beslut 2013-03-07 (4032-21280-2012 och 4032-21680-2012)

Länsstyrelsen avslag överklagandena bl.a. med följande motivering:

När det gällde de markuppfyllnader som skulle ske på X ansåg Länsstyrelsen att de inte bedömdes medföra sådana störningar eller betydande olägenheter för de klagande på X respektive X att marklov skulle vägras.

Ändamålet för fastigheten X är i planen angett som småindustri och bostad. Länsstyrelsen instämde i nämndens bedömning att den verksamhet som avsågs bedrivas på fastigheten var att betrakta som småindustri. Någon begränsning i antal bostäder finns inte angiven i planen varför flerbostadshus är tillåtet. Någon höjdangivelse för byggnader finns inte angiven i planen. När det gäller byggnadens utformning får den uppföras i högst en våning. Därutöver får vind inredas och suterrängvåning anordnas.

Enligt Länsstyrelsens bedömning uppfyllde byggnaden planens krav gällande utformning då byggnaden var att betrakta som en byggnad med en våning samt därutöver suterrängvåning och inredd vind. När det gäller den del av byggnaden som vetter ut mot X avsågs en mindre del placeras på punktprickad mark. Den avvikelser från detaljplanen ansåg Länsstyrelsen vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Sammantaget ansåg Länsstyrelsen att det inte fanns något planmässigt hinder mot att bevilja lov för uppförande av flerbostadshuset med butik och garage. De parkeringsplatser som enligt nybyggnadskartan avsågs att placeras utefter X och X skulle komma att anläggas på punktprickad mark. En "punktprickning" i detaljplanen innebär att marken inte får bebyggas och ansågs inte förhindra att marken används som parkeringsplats. Det lämnade bygglovet avseende parkeringsplatserna ansågs således inte strida mot detaljplanen.

Vad gäller åtgärdernas inverkan på omgivningen fann Länsstyrelsen att åtgärderna kunde medföra vissa olägenheter för klagandenas fastigheter i form av bl.a. ökad insyn och högre ljudnivå genom tillskottet av tre bostadslägenheter. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste emellertid beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Detaljplanen medger att det uppförs ett flerbostadshus i ett plan med inredd vind samt suterrängvåning samt småindustri på fastigheten. De olägenheter som beslutet

kan innebära för klagandena kunde inte anses vara större än vad dessa skäligen fick tåla med beaktande av innehållet i detaljplanen och områdets karaktär. Sammantaget, vid en avvägning mellan i ärendet motstående enskilda intressen, fann Länsstyrelsen att byggnadsnämnden i Tyresö kommun haft fog för sitt beslut att meddela bygglov för flerbostadshus med butik och garage samt anordnande av stödmur och parkeringsplatser och marklov för markuppfyllnader inom fastigheten X.

Länsstyrelsens beslut 2013-03-07 (4032-21280-2012 och 4032-21680-2012) överklagas av fastighetsägare till X

Länsstyrelsens beslut 2013-03-07 överklagades av fastighetsägaren till X som i skrivelse till Mark- och miljödomstolen, daterad 2013-04-12, anförde att det fanns två skäl till att beslutet överklagades, dels att den planerade skulle komma att bli alldeles för hög och dels att den planerade byggnaden stred mot detaljplanen avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas.

Enligt ritningarna skulle den planerade byggnadens sockelhöjd vara + 31,5. X har idag en sockelhöjd om +33,6 meter. Detta skulle innebära att alla lägenheter skulle ha direkt insyn på deras tomt vilket skulle leda till att deras privatliv inskränks kraftigt. Enligt 2 kap. 9 § PBL ska lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att det avsedda byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär betydande olägenhet. De ansåg att ett flerbostadshus i direkt anslutning till deras fastighet skulle innebära en betydande olägenhet. Dessutom skulle det medföra kraftiga störningar då alla tre lägenheter skulle ha full insyn mot den del av deras tomt där de har sin uteplats och simanläggning.

Länsstyrelsen medgav i sitt beslut att det kan medföra vissa olägenheter för klagandes fastigheter i form av bland annat ökad insyn och högre ljudnivå. Länsstyrelsen har utan att besöka deras fastighet bedömt dessa olägenheter och störningar inte vara större än vad de får tåla.

En punktprickning i detaljplanen innebär att marken inte får bebyggas. De skulle inte gå med på att man bygger på prickad mark i direkt anslutning till deras tomt.

Förutom olägenheten med ett flerbostadshus som direkt granne så visar preliminära beräkningar att värdet på deras fastighet skulle minska med cirka 30 %.

Fastighetsägaren till X föreslog att om man skulle sänka den planerade byggnationen med ett våningsplan (vindsplanet) så skulle deras olägenhet alls inte bli lika stor. Dessutom skulle byggnationen då harmonisera mycket bättre med övriga byggnader i området. De ville också att man respekterar nuvarande detaljplan som tydligt anger att man inte får bygga på prickmark i direkt anslutning till vår fastighet X.

Nacka tingsrätts, Mark- och miljödomstolen, dom 2013-10-17 i mål nr P 2186-13

Mark- och miljödomstolen upphävde det överklagade beslutet och Byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut den 21 maj 2012 (dnr 2011BNS0047) och visade målet åter till Byggnadsnämnden i Tyresö kommun för fortsatt handläggning med bl.a. följande domskäl:

Mark- och miljödomstolen ansluter sig till länsstyrelsens bedömning såvitt avser frågan om antalet våningar, att det inte finns någon detaljplanebestämmelse om högsta tillåtna höjd för byggnader och att det inte heller finns någon begränsning beträffande antalet tillåtna bostäder varför flerbostadshus får anses tillåtna. Domstolen anser också, i likhet med underinstanserna, att det förhållande att en mindre del av byggnaden placeras på punktprickad mark strider mot detaljplanen. Domstolen anser också att placeringen av parkeringsplatser på prickmark innebär en avvikelse som strider mot detaljplanen. Domstolen anser vidare att den verksamhet som är avsedd att bedrivas på fastigheten inte är att hänföra till kategorin småindustri. Det framstår för domstolen som att det är fråga om försäljning och service till enskilda. Det inryms, enligt domstolens mening, inte under benämningen småindustri och strider således även det mot detaljplanen. Frågan är om dessa tre planstridigheter, betraktade tillsammans, kan godtas såsom mindre avvikelse från detaljplanen. Den prövningen ska ske av nämnden som första instans.

Mark- och miljödomstolens dom överklagades till Mark- och miljööverdomstolen av fastighetsägaren till X. Mark- och miljööverdomstolen fattade 2013-11-26 beslut om att inte meddela prövningstillstånd i protokoll, mål nr P 10138-13. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun utfärdade 2013-12-12 förbud mot fortsatt arbete.

Sökanden har lämnat in en ny separat ansökan om lov för markarbeten och stödmur som det gavs lov för 2014-01-02, B0001.

Sökanden har i övrigt reviderat den tidigare ansökningen som nu avser ett flerbostadshus med tre lägenheter, verkstad, kontor och garage samt parkeringsplatser. Byggnaden har en byggnadsarea på 302 kvm och en bruttoarea på 692 kvm. Parkeringsplatserna är i det reviderade förslaget inte längre placerade på punktprickad mark. Åtgärden avviker från detaljplanen på grund av att huvudbyggnadens ena hörn placeras på mark som, enligt detaljplanen, inte får bebyggas.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökningsblankett, anmälan kontrollansvarig, situationsplan, planritning, fasadritningar och sektionsritning, daterade 2013-12-04. Nybyggnadskarta, daterad 2013-12-06.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a, överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b, avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Om en ansökning avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan ska byggnadsnämnden underrätta kända sakägare om ansökningen och ge dem tillfälle att yttra sig, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får, trots 30 § första stycket 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Förslaget strider mot detaljplanen på grund av att huvudbyggnadens ena hörn placeras på mark som, enligt detaljplanen, inte får bebyggas. Kända sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökningen. Fastighetsägarna till X har inget att erinra mot de föreslagna åtgärderna. Fastighetsägarna till X har synpunkter om att markhöjden ska sänkas på den gemensamma trädgård/grönytan enligt alla ritningar utom en där det i stället framgår att marknivån ska höjas, varvid de anser att det nya förslaget är otydligt. De godkänner inte att huset står på prickad mark. De är också tveksamma till huruvida antalet parkeringsplatser kommer räcka till tre hushåll och verksamhet. Det finns risk för uppställda bilar på gatan som kan skymma sikten. Från fastighetsägarna till X har det inte kommit in några yttranden.

Huvudbyggnadens placering har, i det här fallet, bedömts som en sådan liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med planens syfte och som det går att ge bygglov för. De synpunkter som har kommit in är inte att betrakta som sådana betydande olägenheter som avses i plan- och bygglagen. Förslaget bedöms inte medföra sådana olägenheter för omgivningen att det inte ska tillåtas. Förslaget anses uppfylla utformningskraven som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket samt 9 § PBL. Åtgärderna anses även uppfylla de utformningskrav som följer av 8 kap. 1-3 §§ och 9-10 §§ PBL. Därmed kan bygglov ges för flerbostadshus med verkstad, kontor och garage samt parkeringsplatser enligt ansökningen.

Byggnadsnämnden föreslås ge bygglov för flerbostadshus med verkstad, kontor och garage samt parkeringsplatser enligt ansökningen.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 266. Bestämmelserna innebär bl.a. att området ska användas för småindustri och bostad.

Yttranden

Yttrande från fastighetsägarna till X

Vi uppfattar att markhöjden (i det nya förslaget daterat 2013-12-04 jämfört med tidigare förslag daterat 2012-03-16) ska sänkas på den gemensamma trädgård/grönytan från 31,50 till 30,80 enligt alla ritningar utom på ritning A-40.0-01 i det nya förslaget. Där framgår i stället att marknivån ska höjas från 31,30 till 31,50 och 31,95 varvid vi anser att det nya förslaget är otydligt. Vidare ser vi att

huset fortfarande står på prickad mark. Precis som vid tidigare yttrande, godkänner vi ej detta. Vi ställer oss tveksamma till huruvida antalet parkeringsplatser kommer räcka till tre hushåll och den verksamhet som kommer bedrivas, då dessa i det nya förslaget minskat från 9 till 7, varav två är handikapps-parkering. Risker med för få parkeringsplatser blir således uppställda bilar på gatan som då kan skymma sikten.