

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-26

1 (4)

Dnr: 2017BNS0258/231

Byggnadsnämnden

X

Schaktning och fyllning av mark för väg och uppförande av mur

Förslag till beslut

Marklov för schaktning och fyllning av mark nekas med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

Bygglov för mur nekas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b och 31 c §§ plan- och bygglagen.

Avgift:

Avslag: 7 616 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Wikström
T. f. Bygglovschef

Johanna Brolin
Bygglovshandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller schaktning och fyllning av mark samt nybyggnation av murar i fastighetsgräns mot privata bostadsfastigheter. Åtgärden är tänkt att utföras inom ett område som är belagt som parkmark i gällanden detaljplan. Marken ägs av kommunen, något servitut för att nyttja marken är inte upprättat.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 69 som vann laga kraft år 1955 och har bestämmelserna A och park. Bestämmelserna innebär att grönmarkerat område är avsett för allmänt ändamål, park. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Yttranden

Under kommunikation med sökande under handläggningens gång har följande yttrande kommit in. Nedan bemöts de punkter i yttrandet som rör själva ansökan och som omfattas av plan- och bygglagen.

I sitt yttrande framför sökanden att vägen är tänkt som tillfartsväg till fastigheten X. Fastigheten är köpt av sökanden år 2016 och de önskar att dela i fastigheten i tre olika fastigheter och sammanlagt bygga nio lägenheter. En ansökan om förrättning är inlämnad till lantmäteriet men är inte beslutad. Fastigheten saknar idag tillfartsväg varav se sökande ser det som lämpligt att anlägga en väg över parkmarken som ligger i anslutning till X. Gällande ägandeförhållanden så hoppas sökanden lösa frågan genom ett servitut. De framför vidare att vägen är för allmänt bruk eftersom den kommer att underlätta tillkomligheten till parkmarken norr om den tänkta vägenssträckning.

Vidare framför sökanden att de kommer att kräva ersättning för den skada som det vägrade marklovet medför enligt 14 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Kända sakägare har underrättats om förslag till beslut och har fått tillfälle att yttra sig fram till den 13 oktober 2017.

Skäl till beslut

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen, enligt 9 kap 11, 13 § § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap 35 § plan- och bygglagen ska marklov ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller
 - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Lag (2011:335).

För murar behövs bygglov enligt 9 kap. 8 § första stycket 1 PBL jämfört med 6 kap. 1 § första stycket 7 PBF.

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser:

1. överensstämmer med detaljplanen, eller
2. 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)
3. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
4. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
5. 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 §§ plan- och bygglagen
6. om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c plan- och bygglagen, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1

Enligt 9 kap. 31 b § 2 plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får, enligt 9 kap. 31 c § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

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 § plan- och bygglagen.

Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 35 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten, enligt 14 kap 6 §.

Området där vägen är tänkt att anläggas genom schaktning och fyllning samt byggnation av murar ligger på mark som enligt gällande detaljplan är avsedd för allmänt ändamål, park. Syftet med marken är därmed inte att den ska bebyggas med väg. En sådan byggnation skulle avvika från planens bestämmelser på ett sådant sätt att det inte är att betrakta som en liten avvikelse. Att anlägga en infartsväg över mark som betecknas som parkmark i detaljplanen strider mot planens användningsbestämmelse. Avvikelsen från gällande detaljplan kan inte godtas med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 31 b och 31 c § § plan- och bygglagen eftersom de lovsökta åtgärderna inte avser ett allmännyttigt ändamål.

Det huvudsakliga syftet med vägen är att möjliggöra en tillfart till fastigheten X. Vägen är inte nödvändig för att allmänheten ska kunna ges möjlighet att komma till parkmarken i anslutning till fastigheten då det finns andra sätt att nå dit. Åtgärden uppfyller därför inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Bygglovenheten bedömer vidare att markförändringarna som är beroende av att murar, upp mot 2 m höga, byggs i tomtgräns mot privata bostadsfastigheter inte uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller ger en god helhetsverkan enligt kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Aktuella åtgärder överensstämmer inte med gällande detaljplan och är inte att betrakta som en mindre avvikelse eller avsedda för ett allmännyttigt ändamål, därför bedömer bygglovsenheten att marklov och bygglov inte kan beviljas.

Kostnaden för beslutet är uträknat enligt gällanden taxa tabell 21, övriga ärenden, med summan av tillämpliga HF1, tabell 4.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, handlingsnummer 4

Längprofil, handlingsnummer 8

Sektioner, handlingsnummer 7

Stödmurar, handlingsnummer 9