



Klagande

Annika Birgitta Rosbacke
annika.rosbacke@gmail.com

Överklagande av beslut om avslag på ansökan
om bygglov för tillbyggnad av radhus och
utvändig ändring på fastigheten Linde 7:163 i
Tyresö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun (nämnden) beslutade den 2 december 2021 att med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av radhus och utvändig ändring på fastigheten Linde 7:163. Av nämndens beslut framgår huvudsakligen följande.

Ansökan avser tillbyggnad av radhus och utvändig ändring. Tillbyggnaden är i form av balkong som i sin helhet placeras på punktprickad mark och upptar en byggnadsarea om 14,2 kvadratmeter. Tillbyggnaden nås via en balkongdörr. Området omfattas av tät bebyggelse. Fastigheten omfattas av detaljplan 168 som vann laga kraft den 15 juli 1976. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är för bostadsändamål, sammanbyggda hus. Punktprickad mark är mark som inte får bebyggas. Planens syfte är att reglera och förhindra en framtida förtätning av bebyggelsen genom tillbyggnader av enskilda hus. Vid fasställandeprövningen av den gällande planen konstaterades att byggrätten för sammanbyggda hus som kan medgivas överskrider den byggnadsyta som enligt exploateringsavtalet med byggherren avses bli uppförd.

Nämnden bedömer att förslaget strider mot gällande detaljplan då tillbyggnaden i sin helhet förläggs på prickad mark. Att placera hela tillbyggnaden på prickad mark kan inte ses som en liten

avvikelse (Se dom från Mark- och miljödomstolen 2013-11-20 i mål nr p 5107-13). Bygglövsenheten bedömer att balkongdörren inte är lämplig om tillbyggnaden inte uppförs. Åtgärderna är inte förenliga med detaljplanens syfte om att begränsa byggrätten i enlighet med exploateringsavtalet.

Annika Rosbacke (klaganden), ägare till den aktuella fastigheten, har överklagat nämndens beslut och angett bl.a. följande till stöd för sin talan.

Åtgärden bör anses som liten avvikelse då fyra av sex hus i radhuslängan har fått bygga balkong enligt ÄPBL (den äldre plan- och bygglagen). Marken har varit prickmark sedan 1976 och enligt henne har dispenser beviljats i enlighet med ÄPBL.

Balkongen hon ansökt om är lika stor och ser likadan ut som de befintliga balkongerna. De har därmed fått dispenser av samma slag. I nuläget är det en radhuslänga med sex fastigheter, varav fyra har balkonger. Klaganden anför vidare att hennes fastighet ligger i mitten, att hon har två balkonger till höger och två balkonger till vänster om sig. Att uppföra en balkong mellan de befintliga balkongerna skulle enligt klaganden inte göra någon inverkan på miljön eller karaktären för området. Det är snarare tvärtom, anser hon, att radhuslängan skulle se mer enhetlig ut. Karaktären i området är att det ska finnas balkonger på radhuset då mer än hälften redan har det. Radhuslängan ligger för sig självt med skog runt om. På den sidan hon ansöker om att sätta upp en balkong finns ett skogsparti i brant sluttning ner mot en villatomt. Villatomtens tak är i samma markhöjd som klagandens tomt och klaganden anger att de inte ser upp till radhuslängan. Ytterligare längre ner finns en gångväg, radhuslängan syns inte nämnvärt därifrån heller. Även om det skulle synas anser klaganden att en balkong på hennes fastighet endast skulle göra att det blir ett mer enhetligt intryck.

Motivering till beslutet

Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten Linde 7:163 ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan som fick laga kraft den 15 juli 1976. Planen ska anses gälla som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987: 10), ÄPBL, (se 17 kap. 4 § ÄPBL och punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen, 2010:900, förkortad PBL).

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges inom ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap 6 § första stycket 1, 6 § tredje stycket, 9 § samt 8 kap 1 och 9 §§ PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att bygglov i vissa fall får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Ytterligare förutsättning är att avvikelsen är liten eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska användas på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsens bedömning

För fastigheten Linde 7:163 gäller detaljplan 168 från 1976. Av planen framgår bl. a. följande. Det aktuella området ska användas för bostadsändamål, sammanbyggda hus. Marken runt det område som är markerat för bostadsändamål utgör i sin helhet punktprickad mark som inte får bebyggas.

Enligt Svensk standard, SS 21054:2020, utgörs byggnadsarea av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Vid beräkningen av byggnadsarea inräknas projektionen av bl. a. utkragande byggnadsdelar t.ex. balkong, som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Detta innebär att projektionen av den utkragande byggnadsdelen ska vara mätvärd. Projektionen är mätvärd om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen lägre än 3 meter ovan mark och dess horisontella djup är större än 0,50 m. Projektionen är också mätvärd om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen 3-5 meter ovan mark och dess framkant, exklusive hängrännor, räcken etc. ligger mer än 1,5 meter utanför underliggande fasadliv. Enligt inlämnade ritningar kragar den sökta balkongen ut ca 2,5 meter med bjälklagets undersida, är placerad ca 2,5 meter ovan mark och omfattar 14,2 kvm. Det innebär att balkongens volym ska räknas in i byggnadsarean. Enligt situationsplanen är den aktuella byggnaden belägen på fastigheten på ett sådant sätt att balkongen i sin helhet uppförs på mark som enligt detaljplanen är punktprickad och inte får bebyggas. Således avviker åtgärden mot gällande detaljplan.

Frågan är därför om avvikelsen i förhållande till den gällande detaljplanen är att betrakta som en sådan liten avvikelse som får tillåtas. Som exempel på mindre avvikelse nämns i förarbetena till ÄPBL, prop. 1985/86:1 s. 714, placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att uppnå en bättre planlösning. Med hänvisning till det ovan anförda finner länsstyrelsen att avvikelsen inte kan anses som liten då balkongen i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen från detaljplanen kan inte heller anses som förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Klaganden har bl.a. anfört att åtgärden bör anses vara liten avvikelse då fyra av sex hus i radhuslängan har fått dispenser för liknande åtgärder. Frågan är därmed om de tidigare medgivna dispenser för åtgärder av samma slag kan föranleda att motsvarande avvikelser för återstående fastigheter kan bedömas som mindre och därmed godtas. I detta sammanhang vill länsstyrelsen framföra följande.

Likabehandlingsprincipen, som kommer till uttryck i 1 kap. 9 § regeringsformen, innebär att varje ärende ska bedömas självständigt och efter rådande förutsättningar prövas individuellt mot lagens krav.

I praxis har Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, varit restriktiv med att tillåta mindre avvikelser, bland annat med anledning av att en prejudicerande effekt kan uppstå (jfr. MÖD 2015:2). I detta ärende är frågan det omvända, det vill säga om en avvikelse kan tillåtas på grund av att tidigare avvikelser från planen har beviljats i så stor utsträckning att en sådan prejudicerande effekt har uppstått.

Avvikelser som motsvarar eller liknar den åtgärd som söks i detta ärende har enligt klaganden godtagits av nämnden i viss omfattning tidigare. Frågan om betydelsen av tidigare medgivna planavvikelser berörs i förarbetena till ÄPBL. Där anges att om utbyggnaden av ett kvarter eller ett område skett före ikraftträdandet av ÄPBL (dvs. den 1 juli 1987) genom systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter, kan den omfattande dispensgivningen leda till att samma avvikelser på återstående fastigheter ska anses vara mindre och därför godtas, om de är förenliga med planens syfte (prop. 1989/90:37 s. 57). Ingenting hindrar dock enligt länsstyrelsen att detta synsätt tillämpas även i de fall som handlar om avsteg som beviljats med stöd av ÄPBL/PBL.

Länsstyrelsen har inhämtat information från Tyresö kommun avseende de tretton fastigheterna i samma radhusområde som den aktuella fastigheten är belägen inom och som består av två huskroppar, en huskropp bestående av sex fastigheter och en bestående av sju fastigheter. Sammanlagt består alltså det aktuella området av tretton fastigheter med sammanbyggda hus. Enligt uppgift och inskickade bygglov från Tyresö kommun har endast sex av de tretton fastigheterna beviljats bygglov för motsvarande eller liknande åtgärder som den nu aktuella. Dessa lov har getts under åren 1998-2011, dvs. med stöd av ÄPBL/PBL. Nämnden har i samtliga fall bedömt avvikelserna som mindre.

Länsstyrelsen bedömer, då endast ett mindre antal fastigheter i det aktuella området beviljats bygglov för liknande åtgärd, att dispens inte har getts från planbestämmelsen i en sådan utsträckning att avvikelser av detta skäl ska betraktas som liten (jfr rättsfallet RÅ 1997 not. 66 och även MÖD:s avgörande P 3979-20). Länsstyrelsen kan således av de uppgifter som framkommit i ärendet inte dra slutsatsen att nämnden

systematiskt och på flertalet fastigheteter inom området medgivit bygglov för balkonger på punktprickad mark.

Länsstyrelsen anser sammantaget att utredningen i ärendet visar att de tidigare beviljade bygglov i området inte har fått sådan prejudicerande effekt att bygglov för den aktuella balkongen kan beviljas mot bakgrund av detta. Eftersom hela tillbyggnaden om 14,2 kvm avses placeras på punktprickad mark saknas även i övrigt förutsättningar att bedöma avvikelsen som liten. Således kan avvikelsen inte betraktas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Vidare instämmer länsstyrelsen i nämndens bedömning att det inte är lämpligt med en balkongdörr då bygglov för balkongen inte kan ges.

Nämnden har således haft fog för sitt beslut att avslå ansökan om bygglov. Överklagandet avslås därmed.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Nadja Hägglén.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till

bygglov@tyreso.se

Bilaga

- Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Bilaga

Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att länsstyrelsen skickade beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 81707-2021.