

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2013-07-01

1 (6)

Dnr: 2011BNS0047

Byggnadsnämnden

## **Yttrande till Mark- och miljödomstolen i mål P2186-13**

**Gällande överklagande av Länsstyrelsens beslut i fråga om bygglov för flerbostadshus med butik och garage samt marklov för markuppfyllnader på fastigheten X i Tyresö kommun**

### **Förslag till beslut/ yttrande**

Byggnadsnämnden Tyresö kommun hänvisar till tidigare gjorda bedömningar och beslut.

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 avslög i beslut 2013-03-07 överklagandena.

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

MMD har i skrivelse daterad 2013-06-04 förelagt byggnadsnämnden i Tyresö kommun att inkomma med yttrande.

### **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 avser 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 kommer att höjas för att ansluta till befintlig nivåskillnad till gatan X och mellan fastigheterna X och X. X har idag en sockelhöjd om + 33,6, föreslagna ny marknivå på X är + 31,5. Den föreslagna markuppfyllnaden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen att marklov bör vägras. Marklov kan därmed beviljas för uppfyllnad av mark med stöd av 9 kap. 35 § PBL. Förslaget strider mot detaljplan avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas. Förslaget är att hänföra till en liten avvikelse som inte strider mot syftet med detaljplanen och därmed kan 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 strider mot detaljplanen avseende att huvudbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas och att föreslagna markhöjningar kraftigt försämrar 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 ska upphävas. Fastighetsägaren anförde i huvudsak att den planerade byggnaden kommer att bli alldeles för hög och att det är ett flerbostadshus på tre våningar. Klagandens fastighet kommer därmed att få direkt insyn på sin egen tomt från X. Flerbostadshuset kommer därmed att generera en värdeminskning på den egna fastigheten samt innebära kraftigt ökad ljudvolym vilket kan 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 avskärmas av garage, träd, växthus och har uteplats åt väst. En i området etablerad mäklare bedömer att ev. värdeminskning är 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 är onödigt omfattande. Förslaget har endast som syfte att skapa förutsättning för att kunna bygga suterränghus genom att på konstgjord väg skapa mark. Detta får till följd att byggnationen blir för hög för att kunna passa närliggande fastigheter. De ansåg inte heller att den del av byggnationen som ska ske på prickmark är försumbar. De är positiva till att fastigheten bebyggs men är måna om att byggnationen har en acceptabel höjd samt inte förutsätter stora markförändringar.

Fastighetsägare till X anförde bl.a. att den planerade byggnationen kommer att inskränka dennes möjligheter att fritt disponera den egna fastigheten och att sökandens argument om avskärmning därför inte är sakliga. Den nu rivna lokalen som inhyste förråd/lagerlokal användes endast i mycket begränsad omfattning. Fastighetens ägare vidhöll att det kommer att bli en värdeminskning på hans fastighet. Vad minskningen blir i procent går inte att veta med bestämdhet, då detta varierar beroende på vilken mäklare som gör bedömningen. Klart är att fastighetsägaren inte under några omständigheter kommer att gå med på någon som helst värdeminskning.

Byggnadsnämnden inkom därefter på Länsstyrelsens begäran in med förtydligande gällande om beteckningen J (industri) och anförde bl.a. följande: Enligt sökandens uppgift (gm verksamhetsberättelse) kommer garagedelen bestå av verkstad och lager. I verkstaden kommer bedrivna 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 avslår överklagandena bl.a. med följande motivering:

När det gäller de markuppfyllnader som ska ske på X anser Länsstyrelsen att de inte bedöms medföra sådana störningar eller betydande olägenheter för de klagande på X respektive X att marklov ska vägras.

Ändamålet för fastigheten X är i planen angett som småindustri och bostad. Länsstyrelsen instämmer i nämndens bedömning att den verksamhet som avses bedrivs på fastigheten är 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 uppfyller byggnaden planens krav gällande utformning då byggnaden är 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 avses en mindre del placeras på punktprickad mark. Den avvikelser från detaljplanen anser Länsstyrelsen vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Sammantaget anser Länsstyrelsen att det inte finns något planmässigt hinder mot att bevilja lov för uppförande av flerbostadshuset med butik och garage.

De parkeringsplatser som enligt nybyggnadskartan avses att placeras utefter X och X kommer att anläggas på punktprickad mark. En "punktprickning" i detaljplanen innebär att marken inte får bebyggas och förhindrar inte att marken används som parkeringsplats. Det lämnade bygglovet avseende parkeringsplatserna strider således inte mot detaljplanen.

Vad gäller åtgärdernas inverkan på omgivningen finner Länsstyrelsen att åtgärderna kan 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 kan inte anses vara större än vad dessa skäligen får tåla med beaktande av innehållet i detaljplanen och områdets karaktär.

Sammantaget vid en avvägning mellan i ärendet motstående enskilda intressen finner Länsstyrelsen att byggnadsnämnden i Tyresö kommun har 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 överklagas av fastighetsägaren till X som i skrivelse till Mark- och miljödomstolen, MMD daterad 2013-04-12 anför följande:

”Härmed överklagar vi beslutet att bygga ett flerbostadshus i direkt anslutning till vår tomt X av två skäl.

1. Den planerade byggnaden kommer bli alldeles för hög.
2. Den planerade byggnaden strider mot detaljplan avseende huvudbyggnad som placeras på mark som inte får bebyggas.

Enligt ritningarna kommer den planerade byggnaden sockelhöjd vara + 31,5. X har idag en sockelhöjd om +33,6 meter. Detta innebär att alla lägenheter kommer ha direkt insyn på vår tomt vilket leder till att vårt 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. Vi anser att ett flerbostadshus i direkt anslutning till vår fastighet innebär en betydande olägenhet. Dessutom medför det kraftiga störningar då alla tre lägenheter kommer ha full insyn mot den del av vår tomt där vi har vår uteplats och simanläggning.

Länsstyrelsen medger 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 vår fastighet bedömt dessa olägenheter och störningar inte vara större än vad vi får tåla. Hur kan man göra en dylik bedömning utan att vara ute på vår fastighet och på plats göra en bedömning? Vid ett sådant här viktigt ärende måste man ju göra sig en bild av hur det ser ut på riktigt, annars är ju värdet av en bedömning inte värd att beaktas.

En punktprickning i detaljplanen innebär att marken inte får bebyggas. Vi går inte med på att man bygger på prickad mark i direkt anslutning till vår tomt. Marken är prickad av en anledning, vilket jag tycker Tyresö Kommun negligerar.

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

Förslag till ändring:

Om man sänker den planerade byggnationen med ett våningsplan (vindsplanet) så blir vår olägenhet alls inte lika stor. Dessutom harmoniserar byggnationen då mycket bättre med övriga byggnader i området. Vi vill också att man respekterar nuvarande detaljplan som tydligt anger att man inte får bygga på prickmark i direkt anslutning till vår fastighet X”

MMD har därefter i skrivelse daterad 2013-06-04 förelagt byggnadsnämnden Tyresö kommun att yttra sig över skrivelsen.

### **Förslag till yttrande**

Med hänsyn till inkomna synpunkter i ärendet föreslås byggnadsnämnden att hänvisa till tidigare gjorda bedömningar och beslut.

### **Förslag till beslut**

Förslag till yttrande antas av byggnadsnämnden.