

Klagande
Jim Strandman
jim.strandman@sfab.se

Överklagande av beslut om avslag på ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av en komplementbyggnad på fastigheten Kumla 3:1601 i Tyresö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun (nämnden) beslutade den 23 november 2021, § 70, att med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL avslå en ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av en komplementbyggnad på fastigheten Kumla 3:1601. Av den till beslutet hörande tjänsteskrivelsen, där kommunstyrelseförvaltningen föreslog att nämnden skulle bevilja ansökan, framgår bl.a. följande.

Den 8 november 2019 beviljades bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad på fastigheten. Vid ansökan om slutbesked uppdagades att byggnaden placerats för nära tomtgräns och att den uppförts större än beviljat bygglov. Aktuell ansökan avviker från planbestämmelserna avseende avstånd till tomtgräns, placering på prickmark och överskriden byggrätt.

Fastigheten omfattas av detaljplan 69 från 1955. Tomtplatsen får bebyggas med högst en sjundedel. Garage (gårdsbyggnad) får inte uppta större sammanlagd yta än 30 kvadratmeter.

Fastigheten har en areal om 1 003 kvadratmeter, vilket ger en byggrätt om 143 kvadratmeter. Då det på fastigheten sedan tidigare finns en huvudbyggnad om 120 kvadratmeter, fanns 23 kvadratmeter byggrätt kvar för den komplementbyggnad som medgavs i bygglovet 2019. Detta innebär att man i bygglovet 2019 har beviljat en överyta om sju kvadratmeter.

Då tidigare bygglov medgett en byggnadsarea som är sju kvadratmeter större än planens byggrätt och tillkommen avvikelse är två kvadratmeter ger detta en överarea om nio kvadratmeter. Enligt lägeskontroll ligger byggnaden som närmast 4,3 meter från fastighet i väst.

Detta innebär följande avvikelser: en överarea om nio kvadratmeter, byggnaden är placerad för nära tomtgräns med 0,2 meter och enligt inmätning ligger byggnaden en centimeter in på prickad mark.

Jim Strandman (klaganden) har överklagat beslutet och anfört sammanfattningsvis följande.

Han yrkar att länsstyrelsen ska bifalla bygglovsansökan. Avvikelserna från bygglovet är av försumbar art och förenliga med planens syfte.

När byggnadens vägg gjöts på tre av fastighets väggar (som ligger under marknivå) blev felmarginalen någon centimeter förskjuten utåt och syllen samt stommen var tvungen att anpassas därefter. Spiklätten som användes var 34 x 70 millimeter istället för 22 x 70 millimeter, vilket föranledde att panelen försköts ytterligare några centimeter ut från stommen. Grundisoleringen som lades ut inför gjutning av plattan gjordes så med någon centimeters felmarginal.

Detaljplanen i detta ärende är ca 70 år gammal. Idag är det aktuella området ett tätbebyggt villaområde med många barnfamiljer med behov av större och flera bilar, vilket kan motivera godkännande av vissa planavvikelser som är nödvändiga för att tillgodose behov som inte förutsågs när planen utformades. Sammantaget får komplementbyggnaden anses överensstämmande med det ändamål som marken enligt detaljplanen är avsedd att användas för.

I detta fall har komplementbyggnaden blivit 1,56 kvadratmeter större än beräknat, ca fem procent större än vad som beviljats i bygglovet, vilket är begränsat i förhållande till den tillåtna byggnadsarean och är en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Höjdskillnaden är fortfarande i enlighet med beviljat bygglov och avvikelsen stör ingen av de grannar som gränsar till fastigheten. Grannarna som gränsar till fastigheten har godkänt avvikelsen. Avvikelsen kan inte anses medföra betydande olägenheter för omgivningen.

Det är endast ett av byggnadens fyra hörn som hamnat 19 centimeter närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Utstakningen genomfördes innan grävningen påbörjades. Fyra punkter markerades ut för garaget, samt ytterligare åtta punkter som var förskjutna 1,5 meter ut från garaget för att få raka linjer att arbeta från efter att grävningen för grunden genomförts. Under arbetets gång upptäcktes att jordmassorna skulle börja täcka några av de förskjutna punkterna som hade satts ut och dessa punkter var då tvungna att förlängas mot grannens tomt för att bibehålla de raka linjerna där garaget sedermera skulle stå.

Att bygga närmare gräns än vad detaljplanen medger kan vara en liten avvikelse om det kan ske utan men för granne eller fara för brand- eller trafiksäkerhet. Fastighetens topografi kan medföra undantag.

I detta ärende är felmarginalerna nere på centimetrar. Att uppföra en byggnad utan att kunna beakta en så pass liten felmarginal som i detta ärende är oproportionerligt och inte realistiskt.

Kommunen gör bedömningen att inmätningen av byggnaden visar att den ligger en centimeter in på prickad mark. Kommunen har dock inte beaktat den felmarginal som alltid uppstår vid en inmätning. Efter samtal med en mättingenjör på Tyresö kommun framkom att vid en inmätning medföljer alltid en felmarginal om ca 1-2 centimeter.

Kommunen beräknar att fastigheten har en huvudbyggnad om 120 kvadratmeter och att det föreligger en överarea om nio kvadratmeter. Detta är felaktigt. I bifogat mätbevis från den 15 december 2021 framgår att huvudbyggnaden är 97,4 kvadratmeter, vilket innebär att byggrätten inte överträtts. Kommunen har inte i sin mätning beaktat den nya mättingsstandarden SS 21054:2020, i vilken det framgår att terrass/altan inte ska räknas in vid beräkning av byggnadsarean.

Motivering till beslutet

Utgångspunkter för prövningen

Frågan i ärendet är om det var riktigt av nämnden att avslå ansökan om bygglov i efterhand för den aktuella komplementbyggnaden på fastigheten Kumla 3:1601, som omfattas av en detaljplan från 1955.

Att den sökta åtgärden redan är utförd har inte någon betydelse vid prövningen. Prövningen sker utifrån samma bestämmelser och på samma sätt oavsett om åtgärden är utförd vid prövningstillfället. Om möjligheterna att godta avvikelser från detaljplanen vore större vid efterhandsprövningar än vid förhandsprövningar, skulle det främja olovligt byggande, medföra oönskade konsekvenser för samhällsplaneringen och urholka förtroendet för såväl bygglovsprövningen som den demokratiska processen vid framtagandet av detaljplaner.

Det förhållandet att nämnden 2019 gav bygglov för en liknande komplementbyggnad på samma fastighet har inte heller någon betydelse för den prövning som nu ska göras.

Förutsättningarna för bygglov inom detaljplanelagt område framgår av 9 kap. 30 § PBL. Bygglov ska ges om den sökta åtgärden bl.a. inte strider mot planen. Det följer dock av 9 kap. 31 b § 1 PBL att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelserna är liten och förenlig med planens syfte.

På vilka sätt avviker det sökta garaget från detaljplanen?

Detaljplanen föreskriver att en sjundedel av tomtplatsen får bebyggas. Fastigheten har en areal om 1 003 kvadratmeter, vilket ger en byggrätt om 143 kvadratmeter. Garage eller annan friliggande gårdsbebyggelse får inte uppta större sammanlagd yta än 30 kvadratmeter. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. Eftersom planen saknar bestämmelse om minsta avstånd mellan en byggnad och gräns mot granntomt, ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som en planbestämmelse. Enligt denna får byggnad inte placeras på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter.

Klaganden har anfört att huvudbyggnaden på fastigheten har en byggnadsarea om 97,4 kvadratmeter, inte 120 såsom nämnden menar, och att byggrätten således inte överskrids. Till stöd för detta har han åberopat att den befintliga terrassen/altanen inte ska räknas in vid beräkning av byggnadsarean, i enlighet med Svensk Standard (SS 21054:2020).

Länsstyrelsen konstaterar att det visserligen är riktigt att den senaste utgåvan av standarden föreskriver att projektionen av terrass/altan inte ska inräknas vid beräkning av byggnadsarea (se avsnitt 6.3.1). Det framgår dock av fotografier i ärendet att den aktuella terrassen/altanen har en sådan höjd över marken att den ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad och det finns även ett utrymme under dess golv som innebär en volymökning. Detta medför att terrassen/altanen ska betraktas som en tillbyggnad (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 oktober 2014 i mål nr P 3455-14). I egenskap av tillbyggnad upptar terrassen/altanen byggnadsarea, vilket innebär att nämndens uppgift att huvudbyggnaden har en byggnadsarea om 120 kvadratmeter är korrekt.



Terrassen/altanen är en tillbyggnad som upptar byggnadsarea

Det sökta garaget har en byggnadsarea om 31,5 kvadratmeter, vilket innebär att tillåten yta för gårdsbebyggelse överskrids med 1,5 kvadratmeter, motsvarande fem procent. Den totala byggrätten för fastigheten överskrids med 8,5 kvadratmeter ((120 + 31,5) - 143), motsvarande sex procent.

Vidare är garaget placerat 4,31 meter från fastighetsgränsen, vilket är 19 centimeter närmre än vad 39 § BS tillåter. Det har inte framkommit att det skulle finnas några sådana särskilda skäl för denna placering som avses i bestämmelsens tredje stycke. Garaget strider därför mot detaljplanen även beträffande placeringen i förhållande till gränsen.

Dessutom har nämnden anfört att enligt inmätning ligger byggnaden en centimeter in på mark som inte får bebyggas. Detta får dock anses falla inom en rimlig felmätning marginal.

Kan avvikelserna från detaljplanen godtas?

I fråga om avvikelser avseende byggnadsarea går det inte att schablonmässigt bedöma att ett överskridande som understiger en viss procent-sats (t.ex. tio procent) är en liten avvikelse. Bedömningen ska istället göras utifrån samtliga omständigheter. I praxis har beaktats bl.a. om det är fråga om ny- eller tillbyggnad samt om överskridandet behövs för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl (se t.ex. rättsfallet MÖD 2018:4).

I ett rättsfall ansågs en avvikelse från tillåten byggnadsarea med 7,5 kvadratmeter, motsvarande knappt fyra procent, inte vara godtagbar. Det beaktades att bygglovet avsåg nybyggnation där möjligheterna att anpassa byggnaden efter detaljplanens bestämmelser var stora samt att det inte hade framkommit att överskridandet av tillåten byggnadsarea behövdes för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 december 2020 i mål nr P 7746-19).

Även det nu aktuella ärendet avser nybyggnation där möjligheterna att anpassa garaget efter detaljplanens bestämmelser torde vara stora. Det har inte framkommit att överskridandet av den tillåtna ytan för gårdsbebyggelse och den totala byggrätten för fastigheten skulle behövas för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl. Inte heller har det framkommit något relevant skäl för att placera garaget för nära tomtgränsen.

Vid en sammantagen bedömning finner länsstyrelsen sålunda att avvikelserna inte kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § 1 PBL. Det var därmed riktigt av nämnden att avslå bygglovsansökan. Vad klaganden har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Niklas Fridén.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

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

Kopia till

bygglov@tyreso.se

Bilagor

- 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. 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 83961-2021.