

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Karin Thorsell  
Bygglovshandläggare  
08- 57828255  
[Karin.thorsell@tyreso.se](mailto:Karin.thorsell@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2022-02-07

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
BNS-2021-403

**Mottagare**  
Byggnadsnämnden

## Nybyggnad av enbostadshus

Fastighet: X  
Sökanden: X

### Kommunstyrelsens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 1 och 4 plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgift: Start av ärende, bygglovsprövning 13 timmar = 15 886 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim  
Bygglovschef

### Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar och källare på fastigheten X. Det redovisade förslaget strider mot 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL detaljplanen avseende källare och planens bestämmelse om att sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten skall i möjligaste mån undvikas.

### Beskrivning av ärendet

Fastigheten är belägen inom Tyresö strand, ett äldre fritidshusområde med stora naturtomter som i de flesta fall varit bebyggda med mindre sommarstugor. Området fick ny detaljplan 2004 och är avsett för villabebyggelse.

X

*Bild 1 utdrag ur webbkartan, fastighet inom blå markering.*

Planens syfte är att modernisera det äldre fritidsområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området samtidigt som man vill behålla så mycket som möjligt av områdets natur och karaktär. I viss mån kommer karaktären i området att förändras i och med detaljplaneläggningen där andelen stora tomter minskar och andelen permanentboende ökar i området.

Markområdet består huvudsakligen av hållmark och på vilken vegetation av tall, gran och lövträd dominerar. Området är kuperat och högsta punkten ligger ca 45 meter över havet. Det finns fastigheter med branta partier som är olämpliga att bebygga och stycka av till nya fastigheter. Av detta skäl medges inga avstyckningar på dessa fastigheter samt att delar av tomterna bevaras obebyggda.

En stor del av planområdet är tomtmark med relativt gott naturvärde vilket inte förändras nämnvärt som följd en relativt låg avstyckningsgrad och av eventuellt ny bebyggelse. I planområdet föreslås bevarande av flera mindre markytor med naturmark. Dessa ytor är belägna i förlängningen av X ned till Xsamt som ett smalt grönstråk norr om korsningen X som angränsar till naturmark i det övre området av X. Dessa markområden bör i möjligaste mån bevaras opåverkat för rekreation och gångpassager samt för kommunikationen för växter och djur till angränsande naturmarker norr och söder om det aktuella planområdet.

Inom området finns 28 fastigheter. Medelstorleken på tomterna är ca 3000 kvm. Ett riktvärde på lämplig tomtstorlek har föreslagits till ca 1500 kvm. En anledning till att behålla relativt stora tomter är att det finns bättre förutsättningar att bibehålla naturmark och befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

De stora tomterna och den generösa byggrätten gör det möjligt att projektera väl fungerande hus samtidigt som man uppfyller planbestämelsen om att sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån skall undvikas.

Fastigheten har en area om 3 904 kvadratmeter, vilket ger en byggrätt om 390 kvadratmeter vid uppförande av byggnad i två våningar. Tomten är kuperad och markområdet består av sprickdalsterräng med vegetation av tall, gran och lövträd.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintlig sommarstuga och markåtgärder. Rivningslov kan beviljas, vilket kan hanteras i separat beslut. Bostadshuset är tänkt att uppföras med två våningar samt källare, en

byggnadsarea om 290 kvadratmeter, bruttoarea om 375 kvadratmeter och en boarea om 242 kvadratmeter.

X

*Bild 2 visar fasad mot nordost med källare inom röd markering.*

Tomten är sedan tidigare bebyggd med fritidshus och garage. Tomten är delvis utplanad med hjälp av terrasseringsar, vilka man tar vara på i aktuellt förslag.

X

*Bild 3 visar modellry av hus och tomt.*

## Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan X som vann lagakraft X. Bestämmelserna innebär bland annat att området får bebyggas med bostäder, friliggande villor. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras.

Om huvudbyggnad uppföres i två våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 160 kvadratmeter eller 1/10 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvadratmeter med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Byggnad får uppföras i högst två våningar, vind får ej inredas. Prickmark är mark som inte får bebyggas.

För att bevara områdets karaktär krävs speciell hänsyn vid färgsättning av nya byggnader och omfärgning av befintligt fasad. Sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten skall i möjligaste mån undvikas. I kuperad terräng ska nya byggnader anpassas till marken och befintlig natur.

I granskningsutlåtandet för översiktsplanen (s.61) framförs från politiken bland annat att kommande exploateringar inte får ske på bekostnad av gröna kilar och ekosystemtjänster. Frågor om ekologisk resiliens måste beaktas och tas på allvar. Och precis som det betonas i hållbarhetsbedömningen, är det viktigt att tillgängligheten för människor inte får ske på bekostnad av dagvattenhantering och biologisk mångfald. En utbyggnad/exploatering av kommunen får inte utarma biologisk mångfald. I Översiktsplanen framgår att i Tyresö strand, området mot kommungränsen i norr är ett utpekat regionalt svagt samband för grönstrukturen. Satsningar på att förbättra spridningsvägar för djur och växter är viktigt. Centralt är att de gröna sambanden och den gröna kilen stärks och att arbetet med ekologisk kompensation ges större utrymme

## Tillämpliga bestämmelser

Det krävs bygglov för nybyggnad 9 kap. 2 § 1 p plan- och bygglagen (2010:900).

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

## Bedömning

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 och 4 ska bygglov beviljas om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller 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). Vidare ska åtgärden uppfylla de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Byggnader ska enligt 2 kap. 6 § första stycket 1. PBL utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (anpassningskravet). Anpassningen till omgivningen får dock inte innebära att en i detaljplan medgiven byggrätt inte kan utnyttjas fullt ut (se RÅ 1991 ref. 46 och RÅ 1993 ref. 59).

Att uppföra ett bostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 290 kvadratmeter är förenligt med detaljplanen. Förslaget är väl utformat och till viss del tas tomtens förutsättningar tillvara genom att redan terrasserad och bearbetad mark utnyttjas samtidigt som stora delar av tomten lämnas orörda.

Att utföra markarbeten för att uppföra en källare bedöms däremot strida både mot översiktsplanen och mot detaljplanen. I översiktsplanen framhävs att det är centralt att de gröna sambanden och den gröna kilen i Tyresö Strand stärks och att arbetet med ekologisk kompensation ges större utrymme. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten ska undvikas och att nya byggnader i kuperad terräng ska anpassas till marken och befintlig natur. Planbestämmelsen är en beskrivning av hur 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska tillämpas inom detaljplanen.

Även om ifrågavarande planbestämmelse inte innebär ett absolut förbud mot sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten inom detaljplaneområdet, är dess innebörd att byggnader i första hand ska utformas så att nämnda ingrepp inte behöver utföras. Först när det är visat att detta inte är möjligt kan sprängning, schaktning- och utfyllnadsarbeten medges.

I detaljplanen finns en generös byggrätt för både en- och tvåvåningshus att inrymma alla de funktioner som sökanden har redovisat i ansökan. Vid obebyggd tomt ska förutsättningar som topografi, växtlighet samt markbeskaffenhet beaktas. Att uppföra en källare bedöms medföra onödiga ingrepp i terrängen, varför kraven på 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL inte anses uppfyllda.

Eftersom det redovisade förslaget enligt bygglovsansökan avviker från översiktsplanen samt detaljplanen och avvikelsen vid en sammantagen bedömning inte bedöms utgöra en liten avvikelse samt strider mot 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL, skall ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 1 och 4 § plan- och bygglagen.

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

## **Handlingar som tillhör beslutet**

Ritningsförteckning, inkom 2021-09-17  
Situationsplaner BYA, 2 st. inkom 2021-09-17  
Översikt husvolym, inkom 2021-09-17  
Nybyggnadskarta, inkom 2021-09-17  
Situationsplan, inkom 2021-09-17  
Fasadritningar 4 st. inkom 2021-09-17  
Sektionsritningar, 2 st. inkom 2021-09-17  
Planritningar, 4 st. inkom 2021-09-17  
Planritning källare. inkom 2021-001-27  
Markplaneringsritning, inkom 2021-09-17  
Marksektionsritningar, 2 st. inkom 2021-09-17

## **Bilagor**

Strand Christian Arnbom  
Fotografier av husmodell  
Fotografier befintlig tomt med hus  
Utlåtande landskapsarkitekt

Utlåtande brand

## Upplysningar

Detta beslut delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, bygglovenheten, 13581 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.