

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

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse

**Datum**  
2022-04-10

**Sida**  
1 (9)  
**Diarienummer**  
BNS-2021-403-231

**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 i Tyresö kommun. Byggrätten på fastigheten regleras i en detaljplan (detaljplan 327, laga kraft den 7 oktober 2004)

Den sökta åtgärden bedöms strida mot detaljplanens bestämmelse om att sprängning, schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas jämte 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL.

## Beskrivning av ärendet

Fastigheten X 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 som möjliggjorde större byggrätter för villabebyggelse.



Bild 1 utdrag ur webbkartan, fastigheten Altarringen 9 inom blå markering.

## Bygglövsansökan

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintlig sommarstuga och markåtgärder. Rivningslovets 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.

Fastigheten har en area om 3 904 kvadratmeter, vilket enligt detaljplanens bestämmelser 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.

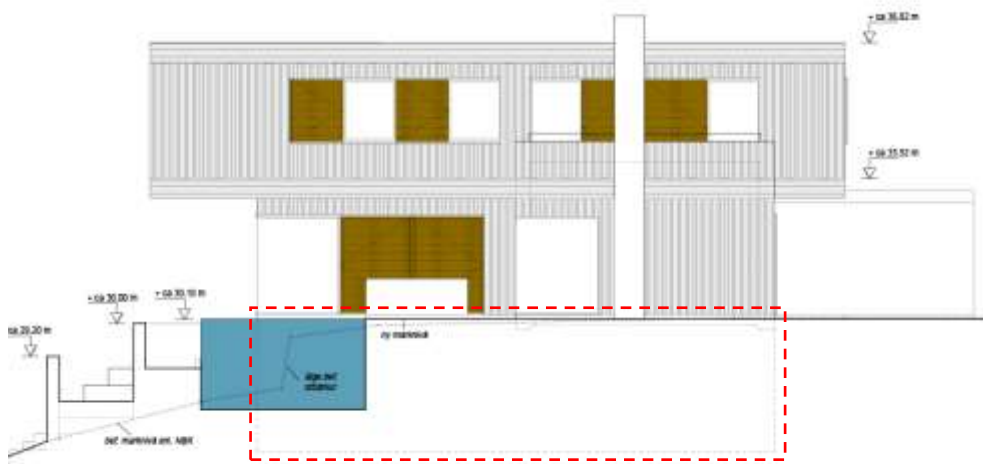


Bild 2 visar fasad nordväst med källare inom röd markering.

Tomten är sedan tidigare bebyggd med fritidshus och garage. Tomten är i den främre delen utplanad med externa utfyllnadsmassor med hjälp av terrasseringar.



Bild 3 visar modell av hus och tomt.

## Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 327 som vann lagakraft 7 oktober 2004. 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 enligt planbestämmelse i möjligaste mån undvikas.

Följande framgår av den planbeskrivning som tillhör detaljplanen.

Detaljplanens 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 som omfattas av detaljplanen 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 marktytor med naturmark. Dessa ytor är belägna i förlängningen av Blåbärsvägen ned till Bryggvägen samt som ett smalt grönstråk norr om korsningen Blåbärs- och Björnbärsvägen som angränsar till naturmark i det övre området av Backsippevägen. 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 som omfattas av detaljplanen 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.

## Kommunens översiktsplan

Kommunens översiktsplan ("Tyresö 2035") visar i vilken inriktning Tyresö ska utvecklas fram till år 2035.

Avseende området "Tyresö Strand" som fastigheten är belägen inom anges på sidan 70 i översiktsplanen att det inom området ska tas "... *tillvara på närheten till vattnet, slå vakt om värdefulla natur- och kulturmiljövärden och fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser.*" Vidare ska de gröna sambanden mellan och Tyrestakilen upp mot Nacka förstärkas samt en dialog om ökad tillgänglighet till Erstavikens grönområden genomföras (s. 72). Avseende ekosystem och biologisk mångfald anges på sidan 81 i översiktsplanen 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

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.

## Tillämpliga bestämmelser

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 PBL, 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).

Enligt 8 kap. 9 första stycket 1 PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

### **Byggnaden**

Bygglovsansökan avser bl.a. uppförande av ett bostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 290 kvadratmeter. Bygglovsansökan är i denna del förenligt med detaljplanens bestämmelser. Den söka åtgärden är mycket väl anpassad utifrån stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Tomtens naturliga förutsättningar tillvaras bl.a. genom att redan terrasserad och bearbetad mark utnyttjas samtidigt som stora delar av tomten lämnas orörda. (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL).

### **Källaren**

De så kallade ”anpassningskraven” i PBL (2 kap. 6 § första stycket 1. och 8 kap. 9 § PBL) reglerar i vilken mån tillkommande bebyggelse ska anpassas till de befintliga naturförutsättningarna och i vilken mån det är acceptabelt att naturförutsättningarna får anpassa sig till den nya bebyggelsen, exempelvis genom markuppfyllnad eller sprängarbeten.

I en detaljplan är endast de planbestämmelser som införts i plankartan juridiskt bindande, se 4 kap 30 § PBL. Av MÖD 2015:26 framgår att de generella kraven på anpassning och utformning som uppställs i PBL kan preciseras i en detaljplan. Även kommunens översiktsplan och planbeskrivning torde enligt avgörandet utgöra en del av det beslutsunderlag som ska ligga till grund för bedömningen om anpassningskraven i 2 och 8 kap. PBL är uppfyllda (Karnov, kommentar till 9 kap. 30 § PBL, 2022-04-08).

De generella kraven på anpassning och utformning i PBL har preciserats i ifrågavarande detaljplan genom en planbestämmelse. Planbestämmelsen anger bl.a. att sprängningsarbeten i möjligaste mån ska undvikas. Det föreligger dock

inte något absolut förbud mot sprängnings-, schakt-, eller uppfyllnadsarbeten. Det finns inte heller någon planbestämmelse som hindrar att källare inrättas.

Utifrån planbeskrivning och kommunens översiktsplan framgår att det i värdefulla natur- och kulturmiljövärden ska skyddas inom det område som fastigheten är belägen och att det i området ska fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser. Vidare framgår att en anledning till att behålla relativt stora tomter var att det därigenom finns bättre förutsättningar att bibehålla naturmark och befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

Sökanden har till bygglovsenheten inkommit med ett större antal beviljade bygglov som inneburit att ingrepp i berg tidigare godtagits av Byggnadsnämnden i Tyresö kommun. Byggnadsnämnden har även företagits syn på fastigheten.

Ovanstående är utgångspunkten för Bygglovsenhetens bedömning.

Av de fotografier som togs vid Byggnadsnämndens syn kan konstateras att fastigheten är belägen på berg och har en kraftig lutning ner mot vattnet. Där det nuvarande bostadshuset är beläget har utfyllnad skett. Det finns ingen anledning att ifrågasätta sökandens uppgift om att detta har skett med att massor har tillförts fastigheten. Den starkt kuperade terrängen tillsammans med borttagande av tillförda massor innebär att ingreppet i naturmiljön blir mindre. Av de ritningar som ingetts i ärendet framgår dock att tämligen omfattande sprängarbeten måste vidtas för att möjliggöra källaren.

Av förarbeten till 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL framgår att miljövärden skapas av bl.a. omgivande naturlandskap och att det är lämpligt att kommunen ger besked om hur bestämmelsen kan komma att tillämpas (prop. 1985/86:1 s. 481 ff).

Av förarbetena till 8 kap. 9 § PBL framgår att naturförutsättningarna på platsen ska så långt som möjligt tas till vara, bl.a. genom att markens beskaffenhet ska beaktas och att skador på mark och vegetation så långt som möjligt ska undvikas (prop. 1985/86:1 s. 517 f.).

Av mark- och miljödomstolens praxis (MÖD:s dom den 19 mars 2018 i mål nr P 10184-17) framgår att tomtens naturförutsättningar ska beaktas i sådan utsträckning att onödiga ingrepp i terrängen inte företas.

Av översiktsplanen och planbeskrivningen framgår att det inom planområdet förekommer ett relativt gott naturvärde och att förutsättningarna att bibehålla naturmark är god med tanke på de stora fastigheterna. Av den aktuella planbestämmelsen framgår att bl.a. att sprängningsarbeten i möjligaste mån ska undvikas. Planbestämmelsen utgör enligt Bygglövsenheten ett sådant ”besked” om hur bestämmelsen i 2 kap. 6 och 8 kap. 9 § PBL ska tillämpas. Att sprängarbeten i möjligaste mån ska undvikas innebär enligt Bygglövsenheten att ingrepp i tomtens naturförutsättningar endast får ske i de fall där det inte är möjligt att bygga ändamålsenligt eller i de fall där byggrätten inte kan utnyttjas utan att detta sker. I detaljplanen finns en stor byggrätt för både en- och tvåvåningshus att inrymma alla de funktioner som sökanden har redovisat i ansökan. I förevarande ärende kan byggrätten utnyttjas utan att några irreversibla ingrepp i naturförutsättningarna på tomten behöver göras eller att några naturvärden går förlorade. Att tidigare beslut fattats i annan riktning innebär inte att byggnadsnämnden är bunden av bedömningarna som gjorts i dessa ärenden. 9 kap. 30 § första punkten b PBL innebär således inte att bygglov ska beviljas enbart av den anledningen att bygglov har beviljats på andra fastigheter.

Att uppföra en källare bedöms därför medföra onödiga ingrepp i naturförutsättningarna på tomten och naturvärdena, varför kraven på 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL inte anses uppfyllda. Åtgärden står därmed även i strid med detaljplanen. Avvikelsen bedöms inte heller utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § första stycket 1 PBL.

Bygglövsansökan ska mot bakgrund av ovanstående avslås.

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

Situationsplan BYA inkom 2021-09-17

Situationsplan BYA med markplanering inkom 2021-09-17



Översikt husvolym, inkom 2021-09-17  
Nybyggnadskarta, inkom 2021-09-17  
Situationsplan, inkom 2021-09-17  
Fasadritning nordost inkom 2021-09-17  
Fasadritning sydost inkom 2021-09-17  
Fasadritning sydväst inkom 2021-09-17  
Fasadritning nordväst inkom 2021-09-17  
Längdsektionsritning, inkom 2021-09-17  
Tvärsektionsritning, inkom 2021-09-17  
Planritning, inkom 2021-09-17  
Planritning entréplan, inkom 2021-09-17  
Planritning plan 1, inkom 2021-09-17  
Takplan inkom 2021-09-17  
Planritning källare inkom 2021-01-27  
Markplaneringsritning, inkom 2021-09-17  
Marksektionsritning y-y inkom 2021-09-17  
Marksektionsritning z-z inkom 2021-09-17

## **Bilagor**

Strand PM Christian Arnbom  
Beskrivning av ärenden  
Modellvyer 1  
Modellvyer 2  
Modellvyer 3  
Fotografier befintlig tomt med hus  
Utlåtande landskapsarkitekt  
Utlåtande brand  
Protokoll syn 2022-03-18 med bilagor  
Synpunkter från sökanden  
Synpunkter på tjänsteskrivelse-protokoll syn från sökanden