



Enheten för överklaganden
Linda Bellucci Feijen

Parter- se sändlista

Överklagande av beslut att avslå ansökan om bygglov för enbostadshus på fastigheten Basunen 14 i Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och lämnar ärendet tillbaka till Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun för fortsatt handläggning.

Bakgrund

Simon Makdesi, sökanden, har ansökt om bygglov för fyra enbostadshus fördelat på två parhus som är placerade över fastighetsgräns på fastigheterna Basunen 2, 12, 14 och 15. Avsikten är att det på varje fastighet ska uppföras ett enbostadshus som är sammankopplat med ett enbostadshus på angränsande fastighet.

Bygglövs- och tillsynsnämndens arbetsutskott i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 23 januari 2019, genom fyra likalydande beslut att avslå samtliga ansökningar.

Aktuellt ärende avser nämndens beslut den 23 januari 2019 dnr. BTN 2019/65.331, § 22, att avslå en ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, parhus samt marklov för ändrad marknivå på fastigheten Basunen 14.

Av beslutet framgår bl.a. följande. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en bygnadsarea om 105,94 kvm och en bruttoarea om 269,81 kvm. Ansökan omfattar även marklov för ändrad marknivå. I en dom P 7484-17 från i mars 2018 slår Mark- och miljööverdomstolen fast att det ansågs uppenbart att sökande kringgick planbestämmelserna om enbostadshus. Nämnden finner att det, utifrån samma kriterier som angavs i den domen, fortfarande är otydligt exakt var gränsen går för att avgöra vad som definitionsmässigt utgör ett enbostadshus. Det framstår som att planritningen från början är ritad som två spegelvända lägenheter inuti vardera parhus. Enligt nämnda dom ska en bygglovsansökan inte bara prövas utifrån vad som anges i ansökan utan även utifrån en bedömning av inlämnade ritningar. Den sökta byggnaden ger intryck av att vara planerad som ett parhus med två lägenheter i vardera parhus som är i det närmaste spegelvända och inte heller fasaderna skiljer sig särskilt mycket åt för de två olika delarna. Det är inte orimligt att även i föreliggande fall dra slutsatsen att det som ska byggas är

Datum
2019-06-05

Beteckning
403-7285-2019

tvåbostadshus, trots att ansökan anger enbostadshus i parhusutförande. Lov kan därför inte ges.

Simon Makdesi har överklagat beslutet och i första hand yrkat att länsstyrelsen ska ändra på nämndens beslut och bevilja bygg- och marklov. I andra hand har han yrkat att länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och fastställer att sökt bygglov utgör en enbostad och återförvisar ärendet till nämnden för ny handläggning. Till stöd för sin talan har han hänvisat till ett yttrande från Boverket och bl.a. anfört följande. Sökt bygglov är förenligt med gällande detaljplan. Av gällande detaljplan framgår att man får uppföra parhus över fastighetsgräns med en lägenhet på vardera sidan. Således en enbostad per fastighet. De nu sökta byggloven uppfyller just detta krav på byggnadssätt och är därmed förenliga med gällande detaljplan. Sökta lov utgör inte heller någon avvikelse från detaljplanen vad gäller ytor och höjd. Bygglovshandläggaren i aktuellt ärende har i förslag till beslut funnit att den sökta åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och hemställt att nämnden ska bevilja sökta lov.

Av fast praxis från tidigare Regeringsrätten framgår att vid prövningen av ett bygglov ska man utgå ifrån vad som har sökts. En fastighetsägare äger inte rätt att utföra något annat än det som har ansökts om i bygglovet. Man får således utgå från vad ansökan omfattar och pröva frågan där. Vad som skulle kunna ske senare är en hypotetisk fråga som inte kan ligga till grund för en bygglovsprövning. I nu aktuellt ärende har bygglov avsett ett enbostadshus att uppföras sammanbyggt med grannfastigheten som ett så kallat parhus. Sökanden har inte haft för avsikt att frångå byggnadslovet och göra någon ändring efter det ansökta byggnadslovet. Av ritningarna som ligger till grund för nämndens beslut kan det konstateras att utförandet klart och tydligt innehåller en lägenhet. Det finns inte funktioner som innebär att ytterligare en lägenhet skulle kunna skapas såsom kök, tvättstuga, trapp till övervåningen m.m. Av ett utlåtande från Boverket från den 31 oktober 2017 som lämnades i mål P 7503-17, Mark- och miljööverdomstolen, framgår att en bostad som endast har ett kök, en tvättstuga, en anordning för uppvärmning, en trapp till övervåningen kan endast utgöra en enbostad och inget annat. I nu aktuellt ärende framgår också tydligt på ritningen att enbostaden inte uppfyller några krav på något annat än just en enbostad. I avgörandet som nämnden hänvisar till framgick det tydligt på ritningarna att det fanns utrymme för två trappor, förberett för två kök, det fanns två värmepannor m.m. Inget av detta finns i den nu aktuella ansökan. I det hänvisade avgörandet konstaterar domstolen att det var uppenbart att sökt bygglov skulle kringgå planbestämmelserna. I juridiska sammanhang används ordet ”uppenbart” mycket restriktivt och endast i yttersta undantagsfall. Mot denna bakgrund kan man inte analogvis eller på annan tolkningsgrund använda rättsfallet som en tolkningsgrund för nu sökt bygglov. Att byggnaderna i lovet har likartat utseende beror på att byggnaderna ska uppföras från moduler från fabrik.

Ägare och boende på angränsande fastigheter har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet.

Datum
2019-06-05

Beteckning
403-7285-2019

Kerstin Kistig, ägare till fastigheten Basunen 10, har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Med utgångspunkt från husets ritning för och fasadens fönsterindelning samt husets spegelvända planlösning så är det med stor tydlighet att byggherrens slutliga målsättning är att kunna dela bostaden på mitten genom att bygga en vägg samt montera en till trapp. Detaljplanen medger endast bygglov för enfamiljshus. Detta bygglov innebär att varje huskropp med små ingrepp omvandlas till ett spegelvänt tvåfamiljshus. Sökt bygglov är därmed inte förenligt med gällande detaljplan för området. Därtill upplevs huset som högt och harmoniserar dåligt med övriga villor i grannskapet.

Simon Makdesi har lämnats tillfälle att yttra sig och har anfört i huvudsak följande.

Detaljplanen tillåter parhus med en gräns på minsta tomtstorlek, med hänsyn till detta har fastighetsgränserna ändrats till fyra tomter, för att i ett senare skede kunna ansöka om enfamiljshus på fyra tomter. Planlösningen/rummen består av ej bärande väggar vilket inte är bygglovspliktigt. De hade gått bra att endast rita in ett rum i varje plan. Arkitekter, designer m.m. ska kunna välja fritt hur insidan av bostaden ska utformas så länge det inte är bärande väggar. Spännvidden mellan ytterväggarna är nästan 11 m och en bärande vägg har placerats i mitten av huset med en öppning. Det underlättar även att ha det på det viset p.g.a. modulernas uppbyggnad. Öppningen som finns, är för att skapa ett stort modernt vardagsrum med rikligt ljusinsläpp. Den delen bärs av en limträbalk enligt konstruktionsritningarna. Denna lösning har valts för att på ett kostnadseffektivt sätt utnyttja detaljplanens generösa villkor. Han anser inte att beviljat bygglov kommer att förändra omgivningen eller att förtätning inte är tillgodo för omgivningen. Trafikmiljön kommer inte att försämrats i märkbar grad. Luftkvaliteten i Stortorp ligger långt under kritiska nivåer. Antalet bilar per invånare i Stockholm är den lägsta i Sverige. Med hänvisning till statistik kan man inte se att trafikmiljön kommer försämrats kopplat till ett bygglov för 4 hushåll. Elstolpar kommer att installeras som ett bidrag till hållbart byggande och främjandet av användande av elbilar.

Ägare och boende på angränsande fastigheter har beretts tillfälle att yttra sig över sökandens yttrande.

Motivering

Tillämpliga lagrum m.m.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att det krävs bygglov för bl.a. nybyggnad.

Aktuell fastighet omfattas av en byggnadsplan (detaljplan), detaljplan 0126K-135 fastställd den 6 november 1946, och ändring av detaljplan 0126K-13174,

Datum
2019-06-05

Beteckning
403-7285-2019

lagakraftvunnen den 22 september 2000. Ändringen innebär, enligt tillägg till planbeskrivningen, att planbestämmelserna i den äldre byggnadsplanen upphävs och att de ändrade bestämmelserna införs.

Av gällande detaljplaner framgår, såvitt nu är av intresse, följande. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är 800 kvm. Högst en femtedel av fastighetsarean får bebyggas. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav en får vara högst 65 kvm bruttoarea. Huvudbyggnad ska vara friliggande. Huvudbyggnad får alternativt utföras som parhus med en lägenhet i varje husdel. Vid delning i två tomter är minsta tomtstorlek 400 kvm och byggrätten för huvudbyggnad högst en femtedel byggnadsarea för vardera husdel. Huvudbyggnaden får vara i högst två våningar. Tillåten byggnadshöjd är 6,5 m ochnockhöjden får inte överstiga 8,5 m. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Mark som är punktprickad får endast bebyggas i den delen som ligger minst 6 m från fastighetsgräns mot gata. Vid nybyggnad av bostäder ska bullernivån vid fasad och uteplats inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats.

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

I 9 kap. 35 § PBL anges bl.a. att marklov ska ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan, inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen och uppfyller de krav som följer av bl.a. 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9 § PBL. Av sistnämnda lagrum framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas bl.a. ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara.

Länsstyrelsens bedömning

Nämnden har ansett, med hänvisning till ett avgörande från Mark- och miljööverdomstolen och det oklara rättsläget, att det inte är orimligt att anta att det som ska byggas är ett tvåbostadshus, dvs. att det skulle röra sig om två sammanbyggda tvåbostadshus över fastighetsgräns. De har därmed ansett att ansökan strider mot gällande detaljplan och avslagit den.

Frågan är således om den sökta åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelse att huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav en får vara högst 65 kvm bruttoarea.

Utgångspunkten är att en bygglovsansökan ska prövas utifrån vad som anges vara

Datum
2019-06-05

Beteckning
403-7285-2019

den åtgärd som bygglov söktes för, se Mark- och miljööverdomstolens domar P 7484-17 och P 7503-17 från den 20 mars 2018. I de nämnda målen bedömde dock Mark- och miljööverdomstolen att det var uppenbart att syftet med de sökta åtgärderna var att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en huvudbyggnad endast fick inrymma en lägenhet, och fann att byggnaderna, trots att de uppgetts utgöra enbostadshus, med hänsyn till sin utformning, inrymde två bostäder och därmed var planstridiga. Mark- och miljööverdomstolen fäste då vikt bl.a. vid att huvudbyggnaden var utformad som ett parhus och bestod av två lika stora sammanbyggda byggnadsdelar som var förskjutna i förhållande till varandra, att planlösningarna var spegelvända och näst intill identiska, att väggen mellan byggnadsdelarna hade en tjocklek som motsvarar den som krävs av en lägenhetsskiljande vägg samt att vardera byggnadsdel hade tvättstuga med värmepump och varmvattenberedare samt ett eget mätarskåp för el och egen vattenmätare.

Simon Makdesi har i aktuellt ärende ansökt om bygglov för enbostadshus. Av ritningarna framgår att de sökta åtgärderna avser en huvudbyggnad som sitter ihop med en identisk huvudbyggnad på grannfastigheten, vilket är tillåtet enligt gällande detaljplan. Efter granskning av ritningarna finner länsstyrelsen att det hus som söktes kan användas som ett enbostadshus. Det är därför inte uppenbart att syftet med den sökta åtgärden är att kringgå detaljplanebestämmelsen utan ansökan är planenlig i denna del. Skäl att avslå ansökan på denna grund saknas således.

Med hänsyn till instansordningsprincipen ska nämnden som första instans pröva de övriga frågor som kvarstår innan ett nytt beslut tas i bygglovsfrågan. Länsstyrelsen upphäver därför det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen har i beslut denna dag upphävt tre beslut om nekat bygglov på fastigheterna Basunen 2,12 och 15 och återförvisat ärendena till nämnden för fortsatt handläggning (ärendebeteckning 403-7270-2019, 403-7273-2019 och 403-7288-2019).

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av Linda Bellucci Feijen, jurist.

Sändlista:

Datum
2019-06-05

Beteckning
403-7285-2019

Advokatfirman Goddaslaw AB, Box 1542, 183 15 Täby

Simon Makdesi, simon@smeh.se

Kerstin Kisting, Bondevägen 10B, 142 66 Trångsund

Kopia:

Bygg- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun

Bilaga 1

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. **Observera att du ska skicka eller lämna in överklagande till, Länsstyrelsen i Stockholms län, 104 22 Stockholm. Du kan även skicka in överklagandet via e-post till stockholm@lansstyrelsen.se.** Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till domstolen.

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 domstolen som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter:

- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din mening, bör du skicka med kopior på dessa.

Ombud

Du har rätt att anlita ett ombud som kan sköta överklagandet åt dig. I så fall ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen på e-post stockholm@lansstyrelsen.se eller telefonnummer 010-223 10 00. Ange beslutets diarienummer.