



Enheten för överklaganden
Stina Schmerer

Klagande
Se sändlista

Motpart
Adam Henriksson
adahen@gmail.com

Överklagande av beslut om bygglov för enbostadshus på fastigheten Norrskenet 13 i Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Bakgrund

Tidigare beslut

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun beslutade genom delegation den 25 juni 2018, NBF 2018-001352, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov för ändrad marknivå på fastigheten Norrskenet 13. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 31 maj 2018, 403-32393-18, upphävde beslutet och återförvisade det till nämnden för fortsatt handläggning.

Nu överklagat beslut

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade genom delegation den 5 februari 2019, NBF 2018-001352, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnads- och bruttoarea om 116 kvm respektive 232 kvm. Nämnden gav även marklov för ändrad marknivå. Till stöd för beslutet angavs sammanfattningsvis följande. Ansökt åtgärd bedöms vara planenlig och uppfyller kraven för bygglov enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökt åtgärd bedöms vara planenlig och uppfyller kraven för marklov enligt 9 kap. 35 § PBL. Vidare bedöms att kraven enligt 2 kap. och utformningskraven i 8 kap. PBL uppfylls.

Jan Ploug (Norrskenet 2) har överklagat beslutet och har som saken får förstås yrkat att det upphävs. Han har ifrågasatt bl.a. följande. Finns krav på att byggvägen kommer tas bort. Ifall inte kommer kommunen tillåta att byggvägen kopplas ihop med servitutsvägen eller byggväg på Norrskenet 14. Är mur planerad intill byggväg, en mur intill byggvägen är med på elevationsritningen men inte på planritningen. Varför har inte samråd om markhöjningar skett med ägare på Norrskenet 2. Hur säkrar man att marken inte ramlar in på Norrskenet 2

Datum
2019-08-29

Beteckning
403-8717-2019

ifall stödmur inte finns. Har bygglov för stödmur getts. Har kommunen gett lov för mur eller annat på prickmarkerat område.

Jennie Vellner och **Christian Kraft** (Norrskenet 1) har även de överklagat beslutet och har som saken får förstås yrkat att det upphävs. Till stöd för överklagan har i korthet följande anförts. Av beslutet framgår att medelmarknivån uppgår till 31.13 meter. Beslutet anger hur nivån beräknats, vilket inte gjordes av tidigare beslut eller tillhörande handlingar. Det saknas dock information om beräkningsmetoden och valda mätpunkter. Även om mindre justeringar gjorts i förhållande till medelmarknivån och det nu framgår hur nivån beräknats kvarstår fortsatt att den faktiska och upplevda höjden på huset är klart högre än detaljplanens bestämmelser. Nu framräknad medelmarknivå ger en byggnadshöjd om cirka 6.0 meter från färdig grund samt en nockhöjd på cirka 7,95 meter från färdig grund avseende fasad nordväst och nordöst. Avseende fasad sydöst torde husets upplevda höjd bli än högre då det på grund av den skiftande marknivån byggs en förhöjd sockel motsvarande cirka 1,5 meter, en sida av huset som även vetter mot allmänning/naturreservat med markant lägre marknivå. De ifrågasätter också detaljplanens regler kring byggnads- och nockhöjd. Av detaljplanen framgår bland annat att grannfastigheten får ha en byggnadshöjd för huvudbyggnad om 6,5 meter och en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Med beräkning och tillämpning av medelmarknivå innebär det dock att hus belägna inom nu aktuellt område, med såväl lägre byggnads- som nockhöjd kan placeras och byggas högre än hus belägna lägre men med en högre beviljad byggnads- och nockhöjd. Någon bedömning avseende betydande olägenheter för omgivningen finns inte i beslutet.

Sökande, **Adam Henriksson**, har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandena och har i korthet anförts följande. Han har tagit hänsyn till grannars synpunkter vid första överklagandet och ritade om det planerade huset. Under projektarbetet diskuterade de flera gånger alla detaljer kring det nya huset med bygglovsavdelningen för att hålla sig strikt till detaljplanen och gällande byggnormer. De redovisade väldigt tydligt på vilket sätt beräkningen av medelmarknivån var gjord och lämnade redovisning av den med bygglovshandlingarna. Likaså beträffande husets höjder. Dessa höjder har projekterats fram med hjälp av markens plushöjder lokalt runt huset enl. bilaga 3 i boken om Lov, tillsyn och kontroll (Boverket).

Motivering

Detaljplanen och rättsliga utgångspunkter

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan med aktbeteckning 0126K-14093 som vann laga kraft år 2005. Enligt planbestämmelserna får högst 1/5 av fastighetsarean bebyggas och för aktuell fastighet, som är 801 kvm, blir det 160,2 kvm byggnadsarea. Högst en huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras i en våning med suterrängvåning. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5.0 meter och högsta nockhöjd är 7,0

Datum
2019-08-29

Beteckning
403-8717-2019

meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen. Fastigheten är enligt detaljplanen avsedd för bostadsändamål, dock kan även medges att det i huvudbyggnad inreds lokal för handel, hantverk och kontor för verksamhet av icke störande art och förenlig med bostadsändamålet. Verksamheten ska helt förläggas inomhus. Högst fyra parkeringsplatser får anordnas på tomten.

Av 9 kap. 25 § jämfört med 5 kap. 11 § PBL framgår att byggnadsnämnden ska underrätta de kända sakägarna som berörs och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan bl.a. om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen och åtgärden inte strider mot detaljplanen samt åtgärden uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 35 § PBL ska marklov ges för en åtgärd som inte strider mot en detaljplan, inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse, inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Länsstyrelsens bedömning

PBL ska tillämpas vid prövningen av ansökan. Vid bedömning av byggnadernas förenlighet med detaljplanen ska tolkning ske utifrån den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande, d.v.s. den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Byggnadshöjden för en byggnad belägen mer än sex meter från allmän plats ska enligt 9 § andra stycket ÄPBF beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, nedan benämnd Boverkets allmänna råd, finns ytterligare förtydliganden av hur byggnadshöjden ska beräknas. De allmänna råden är inte bindande i rättstillämpningen, men kan tjäna som vägledning i de fall lag- eller förordningstext inte ger tydliga besked. I de allmänna råden anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjd ska man utgå ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande, i första hand den ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. Beräkningen av markens medelnivå sker utifrån det färdiga byggnadsföretaget. Markmedelnivån beräknas i okomplicerade fall utifrån medelvärde vid byggnadens fyra hörn. I mer komplicerade fall där

Datum
2019-08-29

Beteckning
403-8717-2019

markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna anger de allmänna råden att den s.k. fasadareametoden kan användas, där byggnadshöjden beräknas genom att samtliga fasaders area adderas och divideras med byggnadens omkrets. Enligt överinstansernas praxis bör fasadareametoden inte tillämpas på det sätt som anges i de allmänna råden eftersom principen med beräkningsgrundande fasad då frångås. Även Boverket har numera tagit avstånd från denna tillämpning (se Boverkets Rapport 2014:4 s. 48). Fasadareametoden kan däremot användas för att bestämma markens medelnivå invid byggnaden, som sedan utgör utgångspunkten för att beräkna byggnadshöjden på den beräkningsgrundande fasaden (jfr MÖD 2015 mål nr P 10636-14).

Enligt länsstyrelsens bedömning har långsidan mot sydöst störst allmänpåverkan och ska vara beräkningsgrundande. På grund av fastighetens lutning och oregelbundna markförhållanden anser länsstyrelsen vidare att markens medelnivå invid byggnaden ska bestämmas med tillämpning av fasadareametoden på det sätt som angetts ovan. Enligt länsstyrelsens beräkningar uppgår medelmarknivån till cirka +30,50 meter. Byggnadshöjden uppgår därmed till cirka 5,6 meter och nockhöjden till cirka 7,55 meter, jämfört med planenligt 5 respektive 7 meter. Den sökta åtgärden strider således mot detaljplanen. Nämnden har av vad som framkommit i ärendet inte beaktat avvikelser eller underrättat dem som anges i 9 kap. 25 § PBL och gett dem tillfälle att yttra sig över ansökan. Instansordningsskäl talar därmed för att ärendet bör återförvisas till nämnden för ny handläggning. Avvikelserna i byggnadshöjd och nockhöjd på över 50 cm kan dock inte enligt länsstyrelsens bedömning anses utgöra en liten avvikelse. Åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom bygglov inte kan ges för åtgärden saknas det skäl att återförvisa ärendet till nämnden för ny handläggning. Nämndens beslut om bygglov ska alltså upphävas.

Vid denna utgång finns det inte heller någon möjlighet att vidta de sökta markåtgärderna. Beslutet ska därför även upphävas såvitt avser marklovet.

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 Stina Schmerer, jurist. I handläggningen av ärendet har även Malin Johansson, planhandläggare, deltagit.

Kopia till:

Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun

Datum
2019-08-29

Beteckning
403-8717-2019

Sändlista:

1. Jan Ploug
Urminnesvägen 7
141 33 Huddinge
2. Jennie Vellner
Fornborgsvägen 46 C
141 33 Huddinge
3. Christian Kraft
Fornborgsvägen 46 C
141 33 Huddinge

Bilaga

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, Box 22067, 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.