



HUDDINGE KOMMUN
Bygglövs- och tillsynsnämnden

2019-06-25

Klagande
GH Gruppen AB
Ombud: Landahl Advokatbyrå
Box 19143
10432 Stockholm

Motpart
Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge
kommun

Överklagande av beslut om bygglov för tvåbostadshus, marklov för markförändringar samt föreläggande om rättelse vid vite avseende fastigheten Vidja 1:186 i Huddinge kommun

Beslut

Med delvis bifall till GH Gruppen AB:s överklagande ändrar länsstyrelsen det överklagade beslutet på så sätt att tidpunkten för när rättelse enligt föreläggandet senast ska ha vidtagits bestäms till 12 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen avslår i övrigt överklagandet.

Bakgrund

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 5 oktober 2016, NBF 2016-000992, att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus och två carports samt marklov för ändrad marknivå på fastigheten Vidja 1:186 i Huddinge kommun.

Vid slutsamråd den 4 oktober 2018 uppmärksammades att tvåbostadshuset som hade uppförts inte följde det beviljade lovet i flera avseenden, främst att färdig golvhöjd var två meter högre, att marken höjts och att slänter mot grannar hade tillkommit samt att vind inretts med bostadsrum.

Efter att sökanden inkommit med en ny ansökan beslutade nämnden den 18 mars 2019, § 16, BTN-2019/153.331, att avslå bygglov och marklov i efterhand för nybyggnad av tvåbostadshuset och för den ändrade marknivån på fastigheten. Nämnden beslutade även att förelägga fastighetens ägare GH Gruppen AB att vid vite om 900 000 kr, senast sex månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft, ha rivit den olovligt uppförda huvudbyggnaden i sin helhet och återställt marken i ursprungligt skick alternativt att följa tidigare beviljat bygglov och marklov, vilket menas att färdig golvhöjd ändras till + 41,7 samtidigt som nockhöjd 8,5 m och byggnadshöjd 4,075 m bibehålls och marknivåer vid

Datum
2019-06-14

Beteckning
403-18190-2019

fastighetsgräns i norr och väster återställs enligt nybyggnadskarta daterad den 12 november 2015 samt att två stycken badrum och samtliga ej bärande innerväggar rives på vind, trappa tas bort samt att fyra stycken takfönster rivs och tak sätts igen. Som skäl för beslutet hänvisades till natur- och byggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande den 20 februari 2019. I tjänsteutlåtandet anges bl.a. följande. Förslaget avser ett tvåbostadshus om 150 kvm. Huset avses att uppföras med en vind utan tillträde via trappa eller liknande, dock föreslås utrymmet med full rumshöjd och tillräckligt med dagsljus för att bostadsrum skulle kunna inredas. Vidare är byggnadshöjden ca 1 m högre än nivån för vindbjälklagets översida. Förvaltningen gör den sammantagna bedömningen att vinden är att anses som en våning. Utifrån bedömningen att huset föreslås i två våningar begränsas byggrätten till endast 100 kvm byggnadsarea. Åtgärden avviker därmed från detaljplanen med 50 kvm, en avvikelse på 50 %. Åtgärden överensstämmer inte med detaljplanen och avvikelsen kan inte heller anses vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Förvaltningens bedömning är att den markplanering som föreslås inte tar tillvara tomtens naturliga förutsättningar eller tillvaratar befintliga karaktärsdrag på tomten. Dessutom innebär förslaget att grannar i norr och väster får en byggnad tätt inpå egen tomt på en höjd man inte hade kunna förvänta sig utifrån bestämmelserna om höjd och anpassning till tomten som detaljplanen anger. Markplaneringen bedöms därmed innebära störning och olägenhet för grannar, med nedfallande slanter och skuggbelagda tomter. Bygglov och marklov kan därför inte ges. De åtgärder som vidtagits står i strid mot det beslut om bygglov som tidigare har meddelats. Åtgärderna står också i strid mot PBL varpå bygglov i efterhand inte kan komma att ges, den som äger fastigheten ska därmed föreläggas om att vidta rättelse. Föreläggandet innebär att det olovliga rivs och marken återställs i ursprungligt skick. Alternativt att beviljat bygglov följs. Förvaltningens bedömer att vitesbeloppet får anses skäligt. Hänsyn har tagits till omfattningen av föreläggandet samt att föreläggandet riktas mot en juridisk person.

GH Gruppen AB (bolaget) har överklagat beslutet och yrkar att sökt bygglov och marklov ska beviljas och att föreläggandet vid vite ska upphävas. Till stöd härför har anförts sammanfattningsvis följande. Bolaget avser att riva två badrum på vinden, ta bort trappa, riva fyra takfönster och sätta igen taket. Bolaget avser således att efterfölja föreläggandet i den delen. Att riva byggnaden i sin helhet och återställa marken inom sex månader är orimligt. Bolaget delar inte bedömningen att vinden utgör en våning och att åtgärden därmed strider mot detaljplanen men avser ändå att vidta vissa justeringar gällande vindsvåningen för att tillse att den inte kan anses utgöra en våning. Det finns således inte behov av föreläggande i denna del. Bolaget delar inte heller bedömningen att nuvarande marknivåer medför olämplig slantning. Markutförandet får anses som lämpligt utifrån de planbestämmelser som finns för fastigheten. Till detta ska läggas att redan före byggnationen var huset placerat på en hög punkt och de marknivåer som nu söks marklov för får anses vara tillräckliga. Det finns ingen begränsning i detaljplanen och det kan inte heller anses medföra störning eller betydande olägenheter för omgivningen att det sker förändringar i marknivåerna. Bolaget anser att föreläggandet är alltför ingripande. Det är förvisso korrekt att bolaget har sökt

annat bygglov med ett annat utförande men i samband med byggnationen kom huset på en annan marknivå. Bolaget försöker i efterhand rätta till detta genom att söka bygglov och marklov för åtgärder som är planenliga och i enlighet med det utförande som finns varför det är alltför ingripande med ett föreläggande att riva huset inom sex månader. Det höga vitet är alltför ingripande sett till bolagets verksamhet och storlek. Med hänsyn till vad föreläggandet omfattar är även tiden för föreläggande alltför kort. Bolaget anser att föreläggandet inte ska förenas med vite men om det ska kvarstå bör det i vart fall sättas ned till ett lägre belopp och tiden för att följa föreläggande bör därtill förlängas till 12 månader.

Motivering

Frågan om bygglov och marklov

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Fastigheten Vidja 1:186 omfattas av detaljplan med aktbeteckning 0126K-15647, från den 20 juni 2011. Av planbestämmelserna framgår bl.a. följande. Huvudbyggnad i två våningar får byggas med högst 100 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad i en våning får byggas med högst 150 kvm byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 m och högsta nockhöjd är 8,5 m.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 och 4 PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplanelagt område om åtgärden inte strider mot detaljplanen och därutöver uppfyller kraven i bl.a. 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 9 § och 8 kap. 9 § PBL.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges även om åtgärden strider mot detaljplanen om avvikelsen från detaljplanen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 35 § första stycket 1, 4 och 5 a PBL ska marklov ges för en åtgärd som inte strider mot detaljplanen, inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§.

Av 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att en vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Av 8 kap. 9 § första stycket 1-2 PBL framgår att en tomt ska bebyggas och anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare ska tomten ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt ska tas till vara och att betydande olägenhet för omgivningen eller trafiken inte uppkommer

Datum
2019-06-14

Beteckning
403-18190-2019

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen erinrar om att prövningen i ärendet endast avser det som omfattas av det överklagade beslutet och med de förutsättningar som låg till grund härför enligt den aktuella ansökan. Länsstyrelsen kan således inte ta ställning till någon annan utformning av tvåbostadshuset, såsom bolaget får förstås ha gjort gällande i och med de åtgärder som bolaget har anfört att man avser att vidta för att följa det tidigare beviljade bygglovets.

Den aktuella ansökan avser ett tvåbostadshus om 150 kvm. Vad gäller vinden i tvåbostadshuset bedömer nämnden att den är att anse som en våning enligt 1 kap. 4 § PBF. Utifrån ritningarna tillhörande ansökan konstaterar länsstyrelsen i likhet med nämnden att ett bostadsrum kan inredas och att byggnadshöjden är ca 1 m högre än nivån för vindbjälklagets översida. Härvid har beaktats bl.a. takfönsterna som också framgår av ritningarna. Länsstyrelsen delar därför nämndens bedömning att vinden är att anse som en våning och att tvåbostadshuset följaktligen strider mot detaljplanen då högsta tillåtna byggnadsarea om 100 kvm för en byggnad med två våningar överskrids med 50 kvm, d.v.s. motsvarande 50 %. Enligt länsstyrelsens bedömning kan avvikelserna inte heller anses som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Vad bolaget har anfört föranleder ingen annan bedömning.

Vad gäller markåtgärderna på fastigheten omfattas dessa av prövningen av marklovet i den mån de inte endast utgör förberedelser för byggnationen av tvåbostadshuset som då istället omfattas av prövningen av bygglovets. I kravet att naturförutsättningarna så långt som möjligt ska tas till vara enligt 8 kap. 9 §, ligger bl.a. att tomtens förutsättningar ifråga om bl.a. topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas. Skador på mark och vegetation ska så långt som möjligt undvikas (prop. 1985/86:1 s. 517 f.). Länsstyrelsen konstaterar i likhet med nämnden att det enligt ansökan är fråga om en höjning av färdig golvhöjd med två meter, från nivån + 41,7 enligt det tidigare beviljade bygglovets till den nu aktuella nivån + 43,7. Ansökan förutsätter således omfattande markutfyllnader såväl under som kring byggnaden. Utfyllnaderna resulterar även i höga och branta slänter. Mot bakgrund av dessa förhållanden instämmer länsstyrelsen i nämndens bedömning att åtgärderna enligt ansökan inte beaktar tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning utan medför större ingrepp än vad som är nödvändigt. Länsstyrelsen finner därmed att kraven inte är uppfyllda på hur en tomt ska bebyggas och ordnas enligt 8 kap. 9 § 1 PBL. Vad bolaget anfört bl.a. om att ingen begräsning finns i detaljplanen föranleder ingen annan bedömning.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner länsstyrelsen att nämnden redan på dessa grunder har haft fog för att avslå ansökan om bygglov och marklov i efterhand. Vid denna bedömning finner länsstyrelsen inte skäl att pröva huruvida övriga krav enligt 9 kap. 30 § och 35 § PBL är uppfyllda. Överklagandet i dessa delar ska därför avslås.

Föreläggandet om rättelse vid vite*Tillämpliga bestämmelser m.m.*

Av 11 kap. 20 § PBL framgår bl.a. att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 20 § förenas med vite.

Enligt 2 § lagen (1985:206) om viten ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, ska det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas. Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

Enligt 3 § lagen om viten ska det när vite föreläggs fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom eller henne att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

Länsstyrelsens bedömning

Det får i ärendet anses klarlagt att tidigare beviljat bygglov och marklov för nybyggnad av tvåbostadshuset och ändrad marknivå på fastigheten inte har följts. Med hänsyn härtill samt att bygglov och marklov enligt ovan bedömning inte heller kan beviljas i efterhand då åtgärderna strider mot PBL får förutsättningar anses ha funnits för nämnden att förelägga bolaget om rättelse.

Länsstyrelsen konstaterar att det i ärendet inte framkommit några omständigheter som talar för att vitet skulle vara oskäligt högt med hänsyn till bolagets ekonomiska förhållanden. Härvid kan även påpekas att ”omständigheterna i övrigt” som ska beaktas vid bestämmandet av vitet bl.a. är värdet av det föremål som avses med föreläggandet, kostnaderna för föreläggandets fullgörande och omfattningen av de påfordrade åtgärderna. Avser föreläggandet att förmå adressaten att ta bort ett helt hus, har ansetts att vitet vanligtvis kan sättas högt. Särskilt när fråga är om ett föreläggande som riktar sig till någon i egenskap av ägare till en fastighet eller en annan egendom har det ansetts framstå som naturligt, att vitet bestäms så att beloppet inte understiger kostnaden för åtgärdens vidtagande eller den vinst eller besparing som en adressat normalt kan antas göra genom att inte efterkomma föreläggandet (se Lavin, *Viteslagstiftningen – en kommentar*, andra upplagan, sid 79).

Mot bakgrund härav och med hänsyn till vilken slags åtgärd nämnden vill ha till stånd, kan länsstyrelsen inte finna annat än att såväl själva vitesförordnandet som vitesbeloppet får anses framstå som rimligt. Med hänsyn till omfattningen av föreläggandet bör dock tiden för genomförandet, i enlighet med bolagets yrkande,

förlängas till 12 månader från det att beslutet vinner laga kraft. Överklagandet ska i övrigt avslås i denna del.

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, se bilaga.

Beslutet har fattats och godkänts digitalt av länsassessor George Bjälkemo.

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.

