



DANDERYDS KOMMUN
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jamal Esfahani
08-568 910 00

Tjänsteutlåtande

2022-04-25

Dnr BN 2021-000216

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 9 juni 2021 (§ 108) att avslå en ansökan om lov i efterhand med mindre avvikelse för nybyggnad av enbostadshus samt sanktionsavgifter. Beslutet överklagades av sökanden till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 22 september 2021 att

1. avslå överklagandet avseende bygglov för enbostadshus pga att avvikelsen bedömdes som stor samt
2. bifalla överklagandet avseende byggsanktionsavgift och upphävde nämndens beslut i denna del.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen beslutade 11 februari 2022 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet för ny handläggning.

Förslaget har skickats till berörda grannar. Inga invändningar har inkommit till byggnadsnämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer avvikelsen som stor och inte möjlig att godtas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 §, 9 kap. 31b §, 9 kap. 31c § att avslå ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 0 kronor då avgift har tagit i det ursprungliga lovet.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beviljade 12 december 2018 (§ 135) rivningslov för rivning av befintlig byggnad samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Slutanmälan inlämnades 17 december 2020. Vid lägeskontroll konstaterades att bygglovet inte hade följts och därmed har interimistiskt slutbesked inte kunnat ges. I lägeskontroll från K-mätteknik som inlämnades 17 december 2020 uppgår byggnadsarean till 146 kvm istället för 137 kvm.

Aktuell ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus på 146 kvm byggnadsarea. Bygglov för nybyggnaden på 137 kvm har redan beviljats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret hade tolkat ansökan som en utökning av ytan från 137 kvm till 146 kvm. Enligt kommunikering med sökanden framkom att sökanden önskar begära att hela nybyggnationen på 146 kvm prövas på nytt.

Byggnadsnämnden avstyrkte bygglov i efterhand för nybyggnad som innebär en avvikelse från detaljplanen. Den utförda byggnaden är en nybyggnad och enligt byggnadsnämndens policy och med hänvisning till rättspraxis medges inte avvikelse vid nybyggnation. Enligt planen äger byggnadsnämnden rätt att i undantagsfall medge avvikelse ifråga om enplansbyggnad intill en niondel av tomtens yta motsvarande 137 kvm istället för 123,5 kvm (1/10 av tomtens yta). Denna avvikelse gavs av byggnadsnämnden vid beslut om nybyggnationen 2018. Den föreliggande ansökan innebär ytterligare avvikelse enligt plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden beslutade 9 juni 2021 (§ 108) att avslå ansökan om lov i efterhand med mindre avvikelse för nybyggnad av enbostadshus samt sanktionsavgifter. Beslutet överklagades av sökanden till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 22 september 2021 att

1. avslå överklagandet avseende bygglov för enbostadshus pga att avvikelsen bedömdes som stor samt
2. bifalla överklagandet avseende byggsanktionsavgift och upphävde nämndens beslut i denna del.

Skälet till upphävande av sanktionsavgiften är att den avvikelse från givet bygglov som skett inte är så väsentlig att den ska likställas med den situationen att klagandena skulle ha uppfört byggnaden utan lov och startbesked (jfr MÖD P 8564-12).

Bestämmelserna i PBF bör inte tolkas extensivt med hänsyn till byggsanktionsavgiftens straffliknande karaktär. Den överträdelse som nämnden har lagt till grund för sitt beslut om byggsanktionsavgift motsvaras inte av någon bestämmelse i PBF. Därmed kan inte någon sanktionsavgift tas ut. Nämndens beslut upphävdes i den del som avsåg byggsanktionsavgift.

Vad gäller avvikelserna ansåg länsstyrelsen att *vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter.*

I RÅ 1990 ref. 53 II uttalades att en avvikelse ska bedömas inte enbart utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i ärendet föreliggande omständigheter. Frågan är då om åtgärden kan anses utgöra en sådan liten avvikelse som överensstämmer med planens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Avvikelsen om 9 kvm är inte relaterad till en specifik byggnadsdel utan innebär att byggnaden som helhet får en volym som är större än vad som avsetts i planen. Det har inte framkommit att överskridandet skulle behövas för att ge byggnaden en bättre planlösning. Några andra byggnadstekniska skäl har varken anförts eller på annat sätt framkommit i ärendet. Det ska också beaktas att åtgärden avser nybyggnation, varför möjligheterna till att anpassa byggnaden till planen torde vara stora, och det är inte förenligt med gällande praxis att schablonmässigt bedöma ett överskridande av byggnadsarean med upp till 10 procent som en liten avvikelse. (se MÖD 2018:4).

Vid en sammantagen bedömning ansåg länsstyrelsen att avvikelserna från detaljplanen avseende byggnadsarea inte kan anses utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen beslutade 11 februari 2022 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet för ny handläggning.

Mark- och miljödomstolen i dom 2022-02-11, Mål nr P 7409-21, beslutade att *upphäva underinstansernas beslut och återförvisa målet till Byggnadsnämnden i Danderyds kommun för fortsatt prövning i enlighet med vad som anges i domskälen. Mot bakgrund av att invändningen om tidigare systematiskt medgivna dispenser av samma slag uppkommit först hos mark- och miljödomstolen anser domstolen, med hänvisning till instansordningsprincipen, att det får ankomma på nämnden som första instans att utreda och pröva denna fråga.*

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 272 med beteckningen Bl. Byggnad får uppföras i en våning med högsta byggnadshöjd på 5 meter. Yttertakets lutning får ej överstiga 30 grader. Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomträn. Enligt planen får högst en tiondel av fastighetens yta bebyggas, motsvarande 123,5 kvm.

Byggnadsnämnden äger rätt att i undantagsfall medge mindre avvikelse ifråga om enplansbyggnad intill en niondel av tomtens yta, motsvarande 137 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Någon byggsanktionsavgift ska inte tas i enlighet med länsstyrelsens beslut trots att det handlar om lov i efterhand.

Sökanden anser att lov med avvikelse tidigare har medgetts inom planområdet och anger ”Åtta fastigheter i närområdet har kontrollerats, varav avvikelser har medgivits för sju av dessa. De avvikelser från detaljplanen avseende överskridande av byggnadsarea som kommunen medgett, vilka både är många till antalet och dessutom har upprepats under en följd av år, utgör sådana systematiska avvikelser från planbestämmelserna som gör att den i målet aktuella avvikelsen ska betraktas som liten och förenlig med planens syfte.”

Detaljplan S 272 med beteckningen Bl gäller bara kvarteret Hästhoven bestående av 11 fastigheter. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gått igenom lov för kvarteret. Nedan är redovisning av befintliga byggnadernas byggrätt för kvarteret Hästhoven varav de rödmarkerade är avvikelse:

Fastighets beteckning	Tomt area kvm	Tillåten byggnadsarea enligt DP	Bebyggt kvm	Avviker	Kommentar
Hästhoven 1	1370	152	155	Ja	1988, tillbyggnad
Hästhoven 2	1258	139,8	125,6	Nej	2000, Tillbyggnad
Hästhoven 3	1235	137	137		pågående
Hästhoven 4	1214	134,9	180	Ja	1987, Tillbyggnad
Hästhoven 5	1208	134	140	Ja, 4%	1998, Nybyggnad av enbostadshus
Hästhoven 6	1230	136,6	136,6	Nej	2009, Nybyggnad av enbostadshus
Hästhoven 7	1220	135,6	147	Ja	2000, Tillbyggnad
Hästhoven 8	1222	135,8	140	Ja	2008, Tillbyggnad
Hästhoven 9	1233	137	162,5	Ja	2013, ändring
Hästhoven 10	1233	137	123	Nej	1977, Tillbyggnad
Hästhoven 11	1237	137,4	113	Nej	1950, Tillbyggnad

Kontoret konstaterat att det är få ärenden med nybyggnation med avvikelse som har beviljats, bl.a. lov för nybyggnad på Hästhoven 5 beviljades 1998 med en avvikelse på 3 procent. Lov för nybyggnad på Hästhoven 2 beviljades 2009 utan avvikelse.

Visserligen finns det avvikelser inom kvarteret liksom andra planområden inom kommunen. Kontoret anser att det i aktuella fallet inte är fråga om ett sådant kvarter/område där kommunen systematiskt medgett dispenser för samma slags avvikelser för flertalet fastigheter i området, varken före äldre plan- och bygglagens ikraftträdande 1987 eller enligt ÄPBL/PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller sin tidigare bedömning om att avvikelsen inte kan betraktas som liten, vilket medhölls av länsstyrelsen.

Beslut där avvikelse beviljats med liten avvikelse enligt ÄPBL/PBL kan visserligen ha en viss prejudicerande verkan, men förarbetenas uttalande om systematiskt medgivna dispenser ger inte stöd i bedömningen av nya avvikelser. Vid bygglovsprövning idag måste beslut fattas enligt aktuell praxis. Planenligt vid nybyggnad gäller enligt vad som sägs i MÖD 2018:4.

Det är enligt kontorets bedömning uppenbart att [REDACTED] inte kan betraktas som en sådan "återstående fastighet" som förarbetena syftar på.

Systematisk avvikelse kan framförallt bli aktuellt i grupphusområden där det finns samma förutsättningar på tomterna och flertalet byggnader innan 1987 fått beviljat samma typ av avvikelse.

Vid systematisk avvikelse ska det vara fråga om omfattande dispensgivning där samma avvikelse har getts för flertalet fastigheter inom ett kvarter/område där enstaka fastigheter återstår.

När det gäller betydelsen av tidigare beviljade avvikelser i ett område måste beaktas att i förarbeten, prop. 1989/90:37 s. 57, endast finns stöd för att sådana avvikelser som godtagits med stöd av det dispensförfarande som gällde före 1987:års plan- och bygglagstiftning kan medföra att återstående fastigheter ska beviljas liknande avvikelser. Av förarbetena framgår vidare att det endast är systematiskt medgivna dispenser i ett område som kan föranleda att en avvikelse vid en prövning kan godtas. Vad gäller bygglov som beviljats i strid med en detaljplan med stöd av 9 kap. 31 b § PBL finns däremot inte något stöd i förarbetena om att sådana bygglov ska föranleda att även andra liknande åtgärder ska godtas. I viss mån kan dock även planavvikande åtgärder som medgivits i ett område med tillämpning av såväl ÄPBL som PBL komma att beaktas vid bedömningen om en liknande avvikelse ska godtas;

tillkommande liknande planavvikelser medför då inte att karaktären på bebyggelseområdet eller förhållandena i området förändras (jfr 1997 not 66). Nu är både byggnadsnämnden och högre instanser mer restriktiva vad gäller avvikelse vid nybyggnation.

Handlingar som tillhör beslutet

- Beslut från mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, mål nr P 7409-21 (2022-02-11)
- Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 2021-09-22, 403-50311-2021
- Planritningar 2021-07-02
- Byggnadsnämndens beslut 2021-06-09 (§ 108)
- Lägeskontroll 2021-02-18
- Sektion 2021-02-17
- Situationsplan 2021-02-17
- Nybyggnadskarta 2021-02-17
- Mark/Entréplan 2021-02-17
- Källarplan 2021-02-17
- Fasadritningar 2021-02-17
- Fasadritningar 2021-02-17
- Yttrande 2021-02-17
- Fasadritningar 2021-02-17

Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- granne

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan