

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **BRISINGAMEN 25 (GERMANIAVÄGEN 9) Ansökan om marklov och bygglov för ändring av marknivå och underjordiskt garage**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om marklov för ändring av marknivå på den nordöstra delen av fastigheten samt bygglov för tillhörande underjordisk garage om 241 kvm. Förslaget innebär en uppfyllnad av marken med en varierande höjd om högst 2,12 meter från befintlig marklinje.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende garagets placering som innebär två avvikelser, avstånd mellan skilda byggnader samt avstånd mot tomtgräns. Förslaget bedöms inte lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om marklov med stöd av 9 kap. 35 § PBL.
3. Avgiften för handläggningen är 11 841 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet om bygglov är 4 641 kronor och för beslutet om marklov 7200 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Den 15 september 2023 inkom ansökan om marklov och bygglov för underjordiskt garage. Fastigheten Brisingamen 25 är idag bebyggd med ett bostadshus från sent 1800-tal. Huset byggdes som bostadshus men under senare delen av 1980-talet fram till slutet av 1990-talet användes huset som kontor. Därefter har det åter använts som bostad.

Avsikten med den sökta markförändringen är att återställa marken som förändrades år 1980. Byggnaden användes då som kontor och parkeringsplatser anlades för att tillgodese behovet av parkeringsplatser. Detta innebar en större utschaktning av mark på den norra sidan av tomten mot Germaniavägen i nära anslutning till infarten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Förslaget avser markutfyllnad mot norra delen av tomten mot Germaniavägen om högst 2,12 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har kommunicerat med sökande och meddelat att den föreslagna markuppfyllnaden innebär en förvanskning av tomten samt att det underjordiska garaget innebär avvikelser från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns respektive avstånd mellan skilda byggnader. Kontoret kan därför inte tillstyrka förslaget.

Det saknas uppgifter om hur de tidigare marknivåer såg ut. Även om marken har varit annorlunda innan urschaktningen som gjordes under 1980-talet så bedömer kontoret att det saknas skäl att efter så många år senare ”återställa” marken. Vid återställning av mark skulle man kunna göra det på ett lämpligare, naturligare och varsamt sätt istället för att höja marken med varierande nivåer om högst 2,12 meter till muren mot Germaniavägen. Förslaget betraktas inte som motiverat och varsamt mot tomtens naturvärden.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av stadsplan S150 med stadsplanebestämmelser fastställda den 9 juli 1937 samt den 15 november 1938. Av planbestämmelse för beteckning BFII framgår att fastigheten får bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 292 kvm. Fastigheten är idag bebyggd med 290 kvm. Byggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns och avstånd mellan skilda byggnader ska vara minst 12 meter. Byggnadsnämnden kan medge lägre avstånd, dock ej under 9 meter.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B44. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Byggnaden är klassad som värdefull/omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

### **Yttranden/remiss**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har den 29 februari 2024 lämnat in ett PM om förutsättningar för bygglov för garage under mark. I PM:et framförs bland annat följande:

- Kontoret bedömer att uppfyllanden är omotiverad, den befintliga topografin smälter med områdets landskap även om marken har varit högre för ett antal decennier sedan.
- Garaget ska byggas under mark och de ändrade marknivåerna kommer att uppfattas som naturliga. Därmed uppfylls alla de krav som ställs i 9 kap. 30 § PBL avseende byggnadens gestaltning och omgivningspåverkan. Även i de övriga delar uppfylls kraven i 9 kap. 30 § PBL då både fastigheten och det bygglovsökta garaget följer stadsplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

- (Area) Bottenyta ska anses vara detsamma som byggnadsarea (BYA), avgörande P 5588-14 av Mark och miljööverdomstolen (MÖD). Det nu sökta garaget som nästan helt uteslutande är beläget under mark ska därmed inte utgöra BYA. Då byggnadsdel kan sträcka sig 0,60 meter ovan anslutande marknivå utan att bli BYA blir det ännu tydligare att garaget inte utgör BYA och därmed är garaget planenligt. Även definitionen av ”byggnadsyta” i SS 02 10 50 klargör det faktum att den gällande stadsplanen endast reglerar ytan ovan mark.
- (Avstånd till gräns) Vid beräkning av avstånd till fastighetsgräns ska som utgångspunkt beaktas de byggnadsdelar som anses mätvärda vid beräkning av byggnadsarea, däribland loftgångar (jfr MÖD 2020:9).
- (Avstånd mellan byggnader) Det finns inte någon anledning att anta att MÖD har någon annan uppfattning av hur avstånd ska räknas mellan byggnader som hur avstånd ska räknas mellan byggnad och gräns. Resonemanget i avsnitt 6 är därför tillämpligt även avseende planbestämmelsen om avstånd mellan byggnader. Kan även noteras att MÖD 2020:9 är ett referatavgörande och att MÖD med det gjort avgörandet vägledande.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna markuppfyllnanden är olämplig och att förslaget avviker från detaljplanen.

Sökandes ombud har den 29 februari 2024 inkommit med synpunkter avseende att underjordiska garaget inte utgör ny byggnadsarea.

Vid beräkning av avstånd till fastighetsgräns ska som utgångspunkt beaktas de byggnadsdelar som anses mätvärda vid beräkning av byggnadsarea, däribland loftgångar (jfr MÖD 2020:9).

Reglering i stadsplaner om minsta avstånd mellan byggnader har oftast gjorts av brandsäkerhetsskäl. Så är även fallet denna gång och det framgår av stadsplanens § 5 att bestämmelsen om minsta avstånd mellan byggnader har som syfte att begränsa brandspridning. Den byggnadstekniska utvecklingen har gjort att denna typ av planbestämmelser idag saknar praktisk betydelse.

Rättsfallet som sökandes ombud hänvisar till är inte aktuellt i nuvarande förslag, eftersom det inte handlar om utsprång utan underjordisk garage som medför volym. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen framgår att med tillbyggnad avses åtgärder som syftar till att öka en byggnads volym oavsett i vilken riktning ökningen sker (prop. 1985/86:1 s.676). Även en volymutvidgning under mark utgör alltså en tillbyggnad.

Även om planbestämmelsen gällande avstånd mellan skilda byggnader har haft ett syfte att begränsa brandspridning mellan skilda byggnader på tomten så gäller fortfarande denna bestämmelse och ska följas (se MÖD 2017:13). Så länge det finns en planbestämmelse i gällande plan ska den tillämpas, fram tills detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Med hänsyn till (prop. 1985/86:1 s.676) ska även underjordiska byggnadsverk följa planbestämmelser så som avstånd till tomtragrens och avstånd mellan skilda byggnader.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte enbart bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Avvikelserna avser avståndet till tomtgränsen, där det föreligger en avvikelse på 4,5 meter jämfört med den fastställda gränsen på 6 meter. Dessutom har avståndet mellan separata byggnader placerats 33 cm från huvudbyggnaden, vilket avviker avsevärt från det tillåtna avståndet på 12 meter. Sammantaget innebär dessa avvikelser inte en marginell förbiseelse av bestämmelserna.

### *Marklov*

Detaljplanen saknar bestämmelser om markförändringar. Istället bedöms markförändringar efter deras lämplighet och anpassning till platsen. En höjning av marken på den norra delen av fastigheten, mot Germaniavägen, föreslås i det nuvarande förslaget. Denna höjning bedöms som omotiverad och ovarsam med hänsyn till landskapsbilden. Höjningen av marken skulle innebära omfattande utfyllnader på upp till 2,12 meter för att möjliggöra byggandet av ett garage under marknivå. Dessa utfyllnader skulle täcka garaget med 60 cm mark över takbjälklaget för att undvika att garaget räknas som byggnadsarea. Det har inte framkommit att markåtgärderna skulle ha något annat syfte än att skapa utrymme för ett underjordiskt garage som inte räknas med i byggnadsarean. Även om marken tidigare har schaktats för att anlägga parkeringsplatser bedöms inte det föreliggande förslaget med markhöjning som en återställning. Äldre fotografier visar tydligt att topografin har sluttat från huvudbyggnaden mot den norra delen av fastigheten.



Av 9 kap. 35 § samt 9 kap. 30 § PBL, som reglerar förutsättningarna för när mark- respektive bygglov ska ges, framgår att åtgärder ska uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. I paragrafen framgår att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, samt att naturförutsättningarna så långt som möjligt ska tas till vara.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet ska beaktas. Kulturmiljöhandboken lägger stor vikt vid att större markingrepp ska undvikas. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Det kan också handla om att undvika omfattande markutfyllnader som resulterar i onödiga ingrepp i terrängen (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 september 2013, den 1 oktober 2013, P 11348-12, och den 19 mars 2018, P 10184-17).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 30 § PBL avslår ansökan om bygglov för underjordiskt garage.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår även att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 35 § PBL avslår ansökan om marklov.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

#### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. PM 2024-02-27. Förutsättningar för bygglov för garage under mark (2024-02-29)
2. Situationsplan 2024-02-29
3. Planritningar 2024-02-29
4. Sektion 2024-02-29
5. Fasadritningar 2024-02-29
6. Markplaneringsritning 2024-02-29
7. Illustration 2024-02-29
8. Projektbeskrivning 2023-09-15
9. Kontrollplan 2023-09-15
10. Fotografier från platsen x6 2023-09-19
11. Sitplan för tidigare lov – 2024-03-20

#### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. BRISINGAMEN 25 (GERMANIAVÄGEN 9) Ansökan om marklov för ändring av marknivå och underjordisk garage

---

Delges:  
- sökande

Underrättas:  
- fastighetsägare