



Datum
2022-11-30

Diarienummer
KS-2022/3107

Handläggare
Martina Leopold-Skoglund
martina.leopold-skoglund@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ändring av detaljplan för Bergskammen 46 i Segeltorp – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att pröva ändring av detaljplan för fastigheten Bergskammen 46 inom Segeltorp kommun del i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2022-11-30.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslöt den 14 december 2020 att anta ny detaljplan för Bergskammen 46. Detaljplanen vann, efter överklagande och avgörande i Mark- och miljödomstol, laga kraft den 23 juni 2021.

I efterföljande bygglovsprövning upptäcktes att byggnadshöjden för altanbyggnaden i plankartan (+53,5 m byggnadshöjd i meter över angivet nollplan) inte stämmer överens med altanens verkliga höjd på +54,7 m. Samt att den i plankartan angivna högsta siffran för huvudbyggnadens nockhöjd om +64 i meter över angivet nollplan inte stämmer överens med verkliga höjden på +64,7 m. Genom ett skrivfel på plankartan har den högsta tillåtna plushöjden för befintlig altanbyggnad alltså redovisats 1,2 meter för lågt. För den angivna nockhöjden +64 saknas också en decimal om 0,7 meter. Följden av den felaktiga bestämmelsen är att detaljplanen inte uppfyller sitt syfte.

Kommunfullmäktige beslutade därför den 13 december 2021 att enligt 36 § förvaltningslagen rätta sitt tidigare fattade beslut innebärande att den på plankartan angivna siffran +53,5 för den högsta byggnadshöjden på altanbyggnaden ersätts med siffran +54,7. Samt att den angivna nockhöjden för huvudbyggnaden ändras från +64,0 till +64,7. Kommunfullmäktiges rättelsebeslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 26 april 2022 meddelade att kommunfullmäktiges beslut om rättelse upphävs. Kommunen överklagade Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen som den 1

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



november 2022 meddelade att man inte ger prövningstillstånd och att därmed Mark- och miljödomstolens avgörande står fast.

Nytt bygglov kan inte föreslås av förvaltningen då huset ska prövas som nybyggnad och i det sammanhanget kan inga avvikelser från detaljplanen medges då den är ny. För att bygglov ska kunna ges behöver detaljplanen för Bergskammen 46 därför ändras.

Ändring av detaljplanen för Bergskammen 46 bedöms kunna hanteras genom standardförfarande.

Förvaltningens bedömning är att ändring av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde samt att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden.

Genomförandet av detaljplanen för Bergskammen 46 bedömdes i tidigare planprocess inte medföra en betydande miljöpåverkan. En ändring av samma detaljplan leder inte till en annorlunda slutsats. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren har sökt bygglov som beviljades den 29 september 2008. Byggarbetet startade den 21 oktober 2008. Under byggtiden uppmärksammades kommunen genom en tillsynsanhållning på att byggnationen inte följde det givna lovet. Vid en besiktning dokumenterades att byggnadens nockhöjd samt altan och mur hade uppförts med högre höjdsättning än vad som framgick av bygglov/byggnationens ansökan. Fastighetsägaren färdigställde byggnationen. Bygglovet överklagades av granne 2009 och länsstyrelsen upphävde bygglovet i december samma år. Beslutet att upphäva bygglovet vann laga kraft 5 september 2012, efter det att Förvaltningsrätten i Stockholm avslagit överklagandet och såväl Kammarrätten som Högsta förvaltningsdomstolen nekat prövningstillstånd. Länsstyrelsens motivering till att upphäva bygglovet var att de i sin utredning fann avvikelser från vad som är tillåtet inom fastigheten avseende byggnadsarea, byggnadshöjd samt antal våningar.

Bygglov meddelades den 29 september 2008. Beslutet överklagades först i slutet av år 2009. Överklagandet kunde prövas eftersom klagandena enligt då gällande regler inte fått del av det överklagade beslutet. Enligt länsstyrelsen förelåg avvikelser från vad som var tillåtet att uppföra inom fastigheten vad avser byggnadsarea, byggnadshöjd och antalet våningar. Dessa avvikelser var alltför omfattande för att kunna tillåtas som mindre avvikelser från den gällande detaljplanen. Avvikelsena ansågs av länsstyrelsen vara så omfattande att beslutet om bygglov måste upphävas på denna grund. Det saknades därmed, enligt länsstyrelsen, anledning att pröva om klagandena hade getts tillfälle att yttra sig i



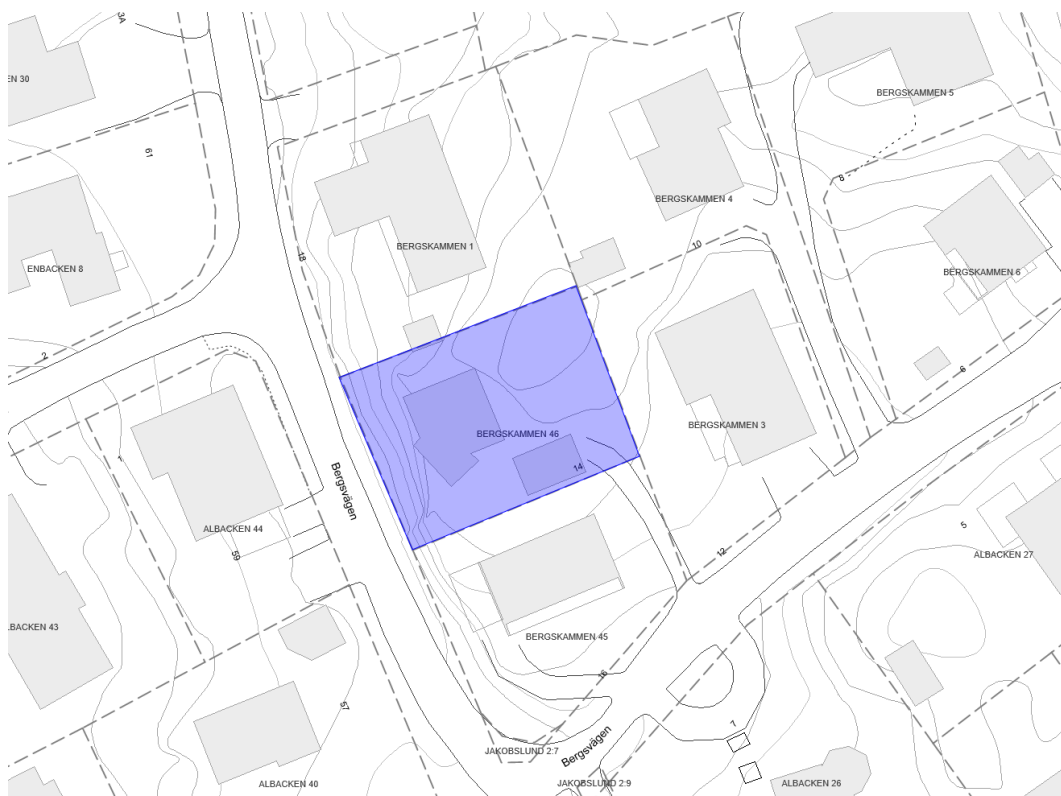
Datum
2022-11-30

Diarienummer
KS-2022/3107

enlighet med 8 kap. 22 § ÄPBL och att pröva om byggnationen skulle kunna tillåtas enligt de krav som följde av 3 kap. ÄPBL.

Efter att länsstyrelsen upphävde bygglovets har fastighetsägaren begärt ersättning, skadestånd av kommunen för ekonomisk skada i samband med att bygglovets först beviljades men sedan upphävdes efter att byggnaden färdigställts. En formell begäran om skadestånd inkom den 5 juni 2014. Ansökan om stämning ingavs till Södertörns tingsrätt först den 8 februari 2016. Tingsrätten ansåg inte kommunen skadeståndsskyldig. Domen överklagades och Svea hovrätt fastställde Tingsrättens dom. Även denna dom överklagades, men Högsta domstolen meddelade i beslut den 22 mars 2018 att inte bevilja prövningstillstånd, vilket är ett beslut som inte kan överklagas.

Under tiden fattade natur- och byggnadsnämnden den 13 mars 2017 beslut om rivningsföreläggande som omfattade enbostadshus, garage och stödmurar på tomten. Beslutet överklagades av fastighetsägaren till länsstyrelsen som i beslut från 15 augusti 2018 meddelade att rivningsföreläggandet står fast.



Blå markering visar aktuellt område.

Fastighetsägaren inkom i december 2018 med en ansökan om planbesked varpå kommunstyrelsen den 6 mars 2019 gav kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bergskammen 46. Detaljplanens syfte var att pröva en byggrätt som medger de befintliga byggnaderna på fastigheten, en



huvudbyggnad och ett garage. Under planprocessen utreddes dagvattenhantering och anpassning till kulturmiljön.

Kommunfullmäktige beslöt den 14 december 2020 att anta detaljplan för Bergskammen 46, ett beslut som överklagades till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avlog överklaganden i juni 2021 och detaljplanen vann laga kraft den 23 juni 2021.

Under tiden planprocessen pågick ansökte bygglovs- och tillsynsnämnden om utdömmande av vite på 800 000 kronor hos Mark- och miljödomstolen den 6 juli 2020 som Mark- och miljödomstolen i beslut från den 11 december 2020 förpliktigade fastighetsägaren att betala. Den 3 november 2021 beviljade dock Mark- och miljööverdomstolen resning av länsstyrelsens beslut från den 15 augusti 2018 (att rivningsföreläggandet ligger fast) och förordnade att länsstyrelsen ska återuppta handläggningen av ärende då ett planarbete under tiden hade påbörjats.

Länsstyrelsen upphävde till slut den 7 december 2021 nämndens beslut om rivningsföreläggande och återförvisade det till kommunen för fortsatt handläggning.

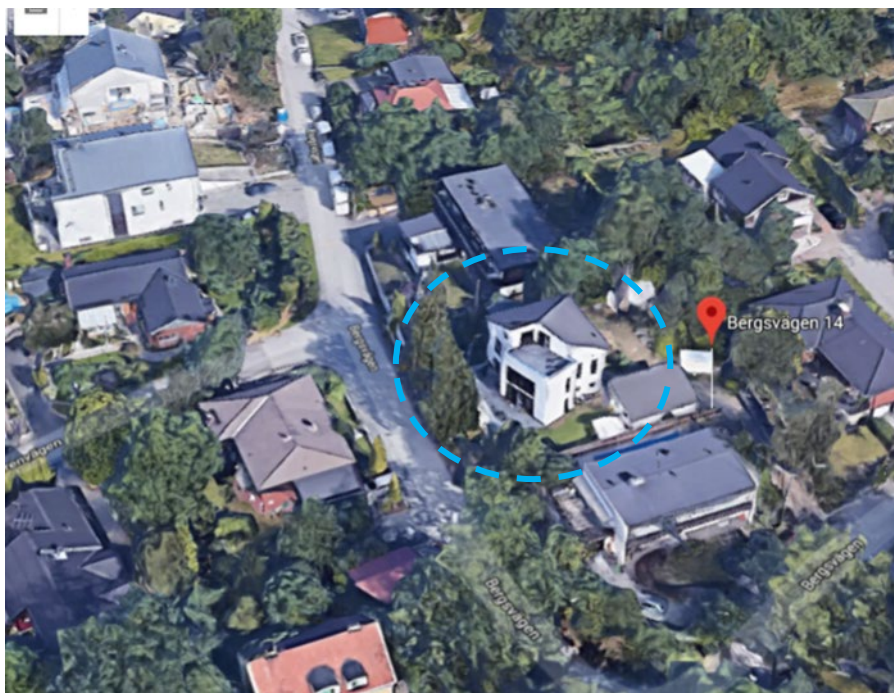
Fastighetsägaren sökte under hösten 2021 bygglov utifrån den nya detaljplanen och i bygglovsprövning upptäcktes att byggnadshöjden för altanbyggnaden i plankartan (+53,5 m byggnadshöjd i meter över angivet nollplan) inte stämmer överens med altanens verkliga höjd på +54,7 m. Samt att den i plankartan angivna högsta siffran för huvudbyggnadens nockhöjd om +64 i meter över angivet nollplan inte stämmer överens med verkliga höjden på +64,7 m. Genom ett skrivfel på plankartan har den högsta tillåtna plushöjden för befintlig altanbyggnad alltså redovisats 1,2 meter för lågt. För den angivna nockhöjden +64 saknas också en decimal om 0,7 meter. Följden av den felaktiga bestämmelsen är att detaljplanen inte uppfyllde sitt syfte.

Kommunfullmäktige beslutade den 13 december 2021 att enligt 36 § förvaltningslagen rätta sitt tidigare fattade beslut innebärande att den på plankartan angivna siffran +53,5 för den högsta byggnadshöjden på altanbyggnaden ersätts med siffran +54,7. Samt att den angivna nockhöjden för huvudbyggnaden ändras från +64,0 till +64,7. Kommunfullmäktiges rättelsebeslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 26 april 2022 meddelade att kommunfullmäktiges beslut om rättelse upphävs. Kommunen överklagade Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen som den 1 november 2022 meddelade att man inte ger prövningstillstånd och att därmed Mark- och miljödomstolens avgörande står fast.



Datum
2022-11-30

Diarienummer
KS-2022/3107



Flygfoto på huset, aktuell byggnad markerad med streckad ring

I ärendet om vitesutdömande gav mark- och miljööverdomstolen den 3 januari 2022 prövningstillstånd samt upphävde Mark- och miljödomstolens beslut från den 11 december 2020 om förplikandet att betala vitet och avslag också nämndens ansökan om utdömande av vite.

Sammanfattningsvis kan nytt bygglov inte föreslås av förvaltningen då huset ska prövas som nybyggnad och i det sammanhanget kan inga avvikelser från detaljplanen medges då den är ny. Detaljplanen som redovisar felaktig tillåten byggnadshöjd för altan och felaktig högsta nockhöjd har vunnit laga kraft med en genomförandetid som löper till den 23 juni 2026. För att bygglov ska kunna ges behöver detaljplanen därför ändras.

Enligt 4 kap. 39 § PBL råder ett principiellt förbud mot ändring eller upphävande av en detaljplan före genomförandetidens utgång om någon berörd motsätter sig det. Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 6) har ansett att syftet med bestämmelserna om genomförandetid och planändring talar för en relativt snäv avgränsning av uttrycket berörda fastighetsägare. Rätt att under genomförandetiden förhindra en planändring borde enligt Regeringsrätten i första hand tillkomma de fastighetsägare som genom planändringen får sina möjligheter att genomföra planen ändrade såvitt gäller den egna fastigheten. Även fastighetsägare utanför denna krets kan dock, enligt Regeringsrätten, ha ett befogat intresse av att motsätta sig att de i planen givna förutsättningarna för fastighetsinnehavet rubbas i något väsentligt hänseende under genomförandetiden. Som exempel på fall där en fastighetsägare bör kunna anses berörd av en planändring, trots att denna inte direkt påverkar plangenomförandet på den egna fastigheten, anförde



Regeringsrätten att ändringen möjliggör sådana väsentliga ändringar i grannskapet att fastighetens marknadsvärde minskar. Frågan om vilka fastighetsägare som kan anses berörda måste enligt Högsta förvaltningsdomstolen besvaras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet; se RÅ 2002 ref. 6. I nu aktuellt fall kan föreslagen planändring inte anses påverka plangenomförandet på någon fastighet utanför planområdet. Inte heller bedöms föreslagen planändring innebära en påverkan på omkringliggande fastigheters marknadsvärde. Mot bakgrund av det ovan anförda bedömer kommunstyrelsens förvaltning i nu föreliggande fall att endast ägaren av Bergskammen 46 får anses berörd av berörd planändring. Förutsättningarna för att göra en ändring av en detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Lämplighetsprövningen i planen omfattar då endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Förutsättningar bedöms vara uppfyllda i föreliggande ärende.

Ändring av detaljplanen för Bergskammen 46 bedöms kunna hanteras genom standardförfarande.

Enligt plan- och bygglagen ska byggnaders utformning vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Redan i tidigare granskning av befintlig planlösning har det uppmärksammats att byggnadens entréplan inte är fullt tillgänglig. Lagkraven gäller oavsett detaljplan och kan inte heller "regleras bort" i en detaljplan. En förutsättning för att den befintliga byggnaden ska kunna få bygglov i efterhand är därför att planlösningens utformning ändras så att den uppfyller krav i plan- och bygglagen gällande tillgänglighet. Även tillkommande anläggningar, såsom murar, regleras inte i detaljplanen utan kommer att prövas enligt lagstiftningens krav.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att ändring av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde samt att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden.

Genomförandet av detaljplanen för Bergskammen 46 bedömdes i tidigare planprocess inte medföra en betydande miljöpåverkan. En ändring av samma detaljplan leder inte till en annorlunda slutsats. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Med ärendets särskilda bakgrund blir förvaltningens samlade bedömning att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplan.



Datum
2022-11-30

Diarienummer
KS-2022/3107

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ändring av detaljplan för Bergskammen 46 innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som detaljplanearbetet medför föreslås bekostas av kommunen.

Camilla Bro
Kommundirektör

David Grind
Tf samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägaren Bergskammen 46