



Linus Lindvall  
linus.lindvall@varmdo.se  
08-570 470 23  
Bygglovhandläggare

## Tjänsteskrivelse

### LJUNG 1:37: Bygglov för fasadändring/installation av fönster.

#### Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. Avslå ansökan om bygglov för installation av fönster på norrfasad.
2. Ta ut avgift om 4 063 kronor för bygglov, start- och slutbesked (om lov beviljas).
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Stöd för beslut

2 kap. 6 och 9 §§ Plan- och bygglagen.

#### Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för att installera fönster på norra fasaden mot närliggande granne.

Ansökan har även omfattat bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad och installation av fönster på västra fasaden, för vilka bygglov har beviljats i beslut BMH2119.

#### Beslutsunderlag:

Fasadritning, norra fasaden	2016-07-01
Nybyggnadskarta typ 3	2016-07-01
Grannytttrande med erinran	2015-10-15 (återinkommet 2016-07-01)
Svar från sökande	2016-07-01
Fotografi	2016-05-12

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle till yttrande då åtgärden bedöms kunna utgöra en olägenhet för intilliggande grannar. Åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen (PBL).

### **Ägare till fastigheten LJUNG 1:38 (2/2 ägare) har inkommit med erinran:**

"Den sökta åtgärden avseende fasadändring/fönsterinstallation samtycker vi inte till då vi anser att den nuvarande utformningen minimerar insynen mellan grannfastigheterna och vi anser den vara nödvändig med tanke på närheten mellan de båda fastigheterna. En förändring av fasaden enligt bifogat förslag skulle i väsentlig grad öka insynen på ett negativt sätt och därmed också värdet av fastigheten. Placeringen av fastigheterna i kombination med nuvarande utformning minimerar insynen och fyller en viktig funktion som vi önskar bevara." Yttrandet tar också upp att det i Ljung 1:37 inretts en ytterligare bostad, vilket inte är relevant i bedömningen av detta ärende.

## Kommunicering

Kommunicering av grannens synpunkter och avdelningens förslag till tjänsteskrivelse gjordes 2016-05-20 respektive 2016-06-03. Sökande inkom med svar 2016-07-01. Sökandens synpunkter föranleder inget nytt ställningstagande i ärendet.

Nedan följer en sammanfattning av sökandens argumentation mot grannyttrandet och avdelningens förslag till tjänsteskrivelse:

- Sökande anför att motivet till att öppna upp två fönster på norra husfasaden bland annat är för att skapa ett ljusare kök och på köpet få en hänförande utsikt ut mot havet.
- De enda restriktioner som anges i Dpl 92 är tre våningar och högsta tillåtna takvinkel på 45 grader.
- Detaljplanen har inte pekat ut området som särskilt speciellt med höga arkitektoniska värden och området har inte kategoriserats på något specifikt sätt i kommunens översiktsplan 2012-2030.
- Det finns redan fönster på den norrvända väggen på samtliga fastigheter.
- Befintligt köksfönster mot norr torde göra samma kränkande insyn mot grannfastigheten som fönstret på vår översta våning där vi ser in i grannarnas kök.
- På exakt samma sätt ser Ljung 1:38 in i Ljung 1:39 om någon tittar ut genom fönstret åt norr på översta våningen. Vad gör det då om Ljung 1:38 även har möjlighet att genom sitt sydvända fönster på översta våningen kan se in i Ljung 1:37 på samma sätt som är möjligt mot grannen i 1:39?
- Ljung 1:38 hävdar att man skulle drabbas av insyn till Ljung 1:37 vilket skulle vara till men för 1:38. Sökande har inget emot att grannarna kan se in mot vårt kök och kan inte förstå varför denna insyn skulle bli till men för grannen.

- I tätortsområden kan man knappast undgå att se in i grannfastigheten.
- Såvitt vi kan konstatera har andra fastigheter i fasaden på liknande sätt som sökt åtgärd varför man inte kan påstå att byggnadens karaktär förvanskas.
- Sökande kan därför inte se att det finns anledning att avslå bygglovansökan då fönsterna inte strider mot PBL 2 kap. 6 och 9 §§ och inte heller mot detaljplanens bestämmelser eller mot översiktsplanens intentioner.
- Inte heller har området klassats som särskilt bevarandevärt/specifikt ur arkitektonisk synvinkel så att det inte skulle tåla vissa förändringar (t.ex. Ändrad fönstersättning). Grannen kan knappast lida skada av att sökande tar upp fönster i norrfasaden, precis som man gjort i andra hus i området.
- Sökande tycker heller inte att de två fönstren utgör så stor inskränkning i grannens integritet (dvs. att denne kan se in mot sökandes kök) att det skulle motivera avslag för upptagande av fönster.
- Sökande begär att nämnden beviljar bygglov för upptagande av två fönster på fastigheten Ljung 1:37

### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten med en areal om 297 kvm ligger i Ljung, som är ett bostadsområde som är färdigbyggt. Området ligger öster om den sydligaste viken i Torsbyfjärden, sydost om Mörttäsviken.

Bostadsområdet är enhetligt utformat för att varje byggnad ska få maximal utsikt mot vattnet i väster och med begränsad insyn mellan intilliggande fastigheter. Samtliga byggnader i området har fönsterpartier, uteplatser och balkonger mot söder och väster samt väldigt begränsade fönsterytor mot norr. Detta för att skärma av byggnaderna från varandra visuellt samt att ge möjlighet till privat sfär i det tätbebyggda området.

Nu inlämnad ansökan avser upptagande av fler fönster på norrfasaden och mot grannen Ljung 1:38. Idag finns endast två små fönster på norrfasaden som fungerar som ljusinsläpp. Ytterligare fönster på norrsidan skapar insyn mot de delar som idag är insynsskyddade och kommer det leda till sådan betydande olägenhet för grannen att bygglov av den anledningen ska nekas. I det fall stora fönster öppnas upp mot grannfastigheten bedöms att områdets enhetliga karaktär och arkitektoniska utformning kan förvanskas. Eftersom byggnaderna ligger inklämda nära varandra, och området har utformats för att ge största möjliga privata sfär, bedöms åtgärder som ger ökad insyn till skyddade uteplatser samt in i bostäder från intilliggande byggnader utgöra sådan olägenhet att bygglov inte ska beviljas.

Inga bygglov har tidigare beviljats för fasadändring/installation av fönster i området.

## Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Linus Lindvall  
Bygglovhandläggare

Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Bilagor:

Ritningar

### Sändlista

#### Delges beslut:

Annan part (fastighetsägare)

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, REK+MB

#### Meddelande om kungörelse:

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

#### Kungörelse

I Post- och inrikes tidningar

## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

### Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

### Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

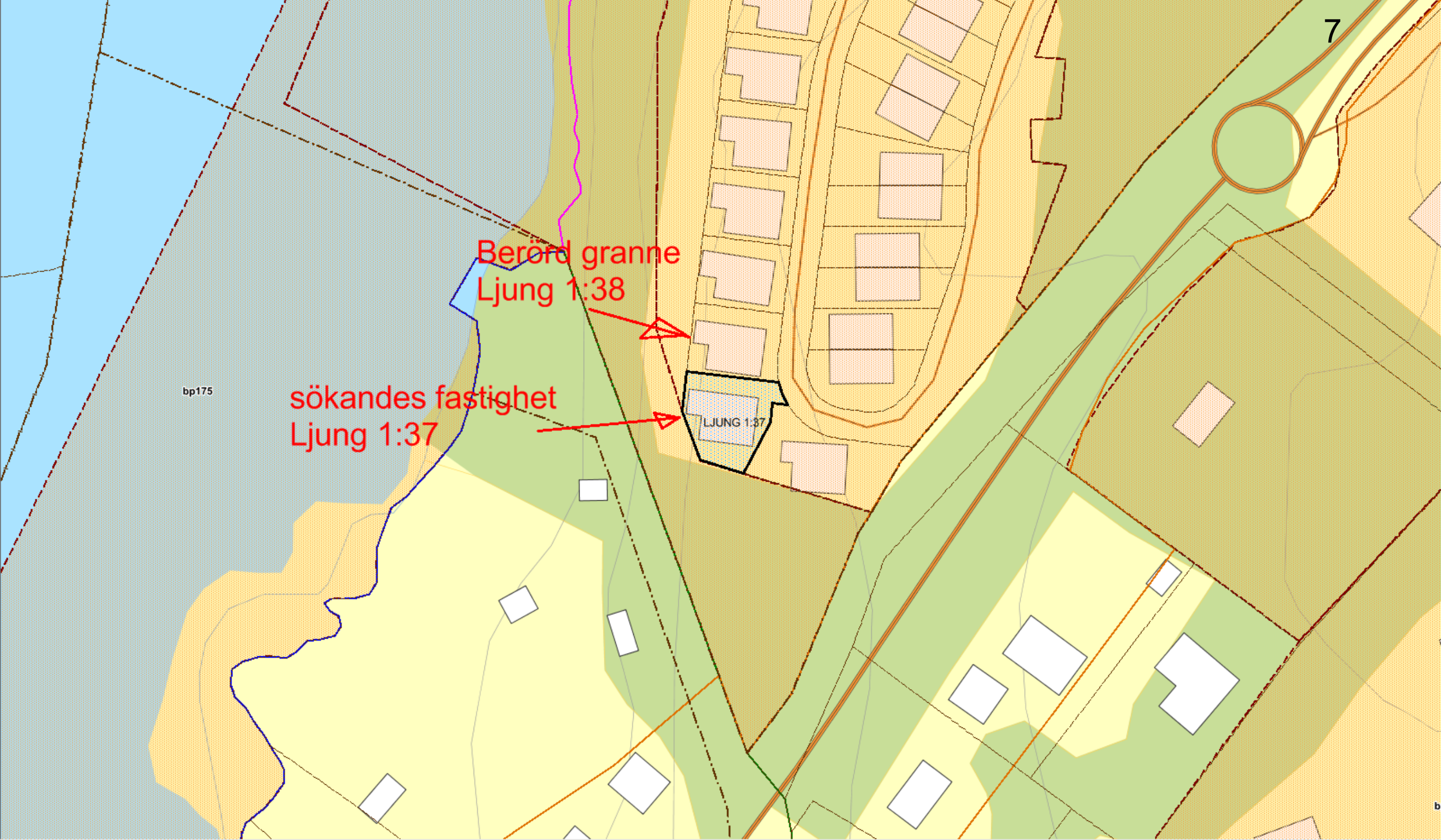
### Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län  
via Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden  
134 81 GUSTAVSBERG



Ljung 1:37



Berörd granne  
Ljung 1:38

sökandes fastighet  
Ljung 1:37

bp175

LJUNG 1:37

7



VÄRMDÖ KOMMUN

## Nybyggnadskarta typ 3

över

LJUNG 1:37

Dnr. 15TEN/2

Skala 1:500 A3

Planer Dp92

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer.

Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m.

Ritad

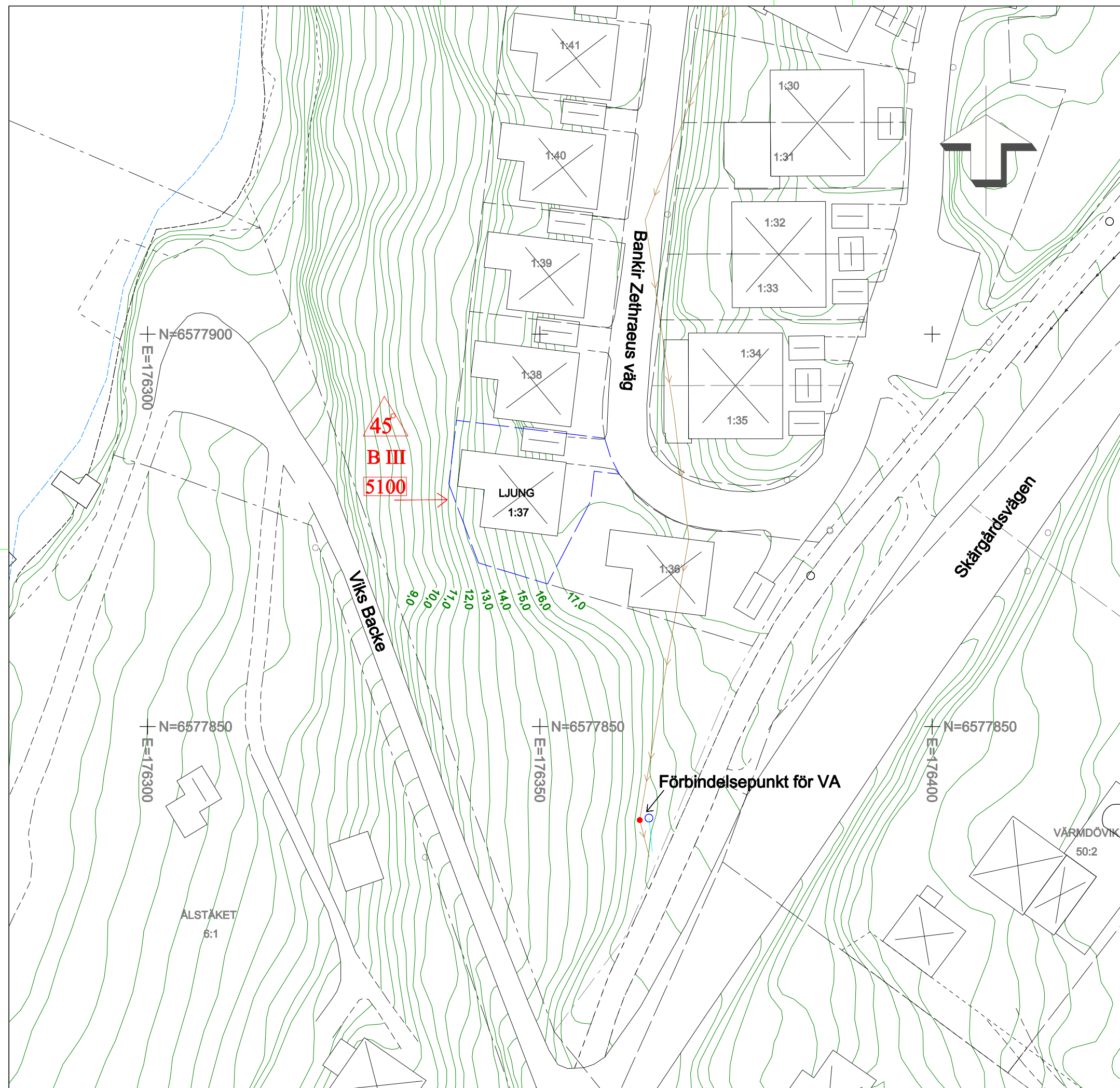
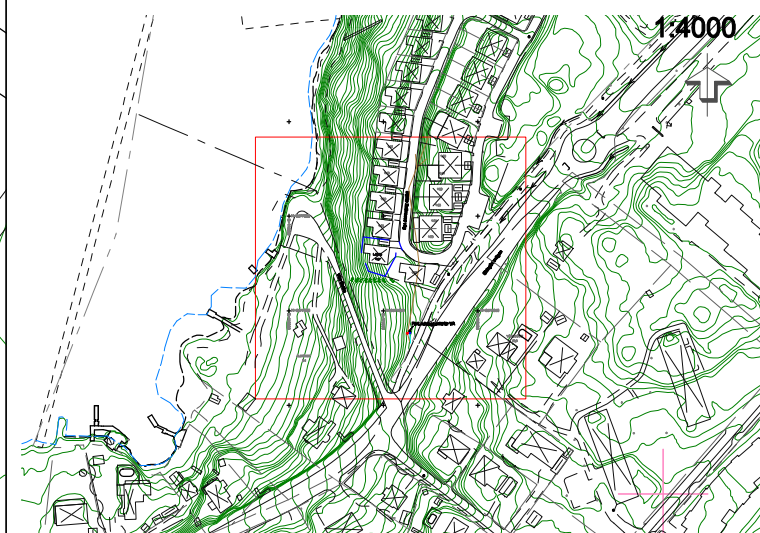
2015-08-17

Merja Martin

Kartan får ej förvanskas

## VA-ENHETENS UPPGIFTER

1. Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.
2. Dagvatten och/eller dränvatten får inte tillföras spillvattenledningar.
3. Fastighetsägaren ska omhänderta sitt dagvatten (LOD).
4. Fastigheten är inkopplad på kommunens VA-anläggning.
5. Befintliga förbindelsepunkter är redovisade.

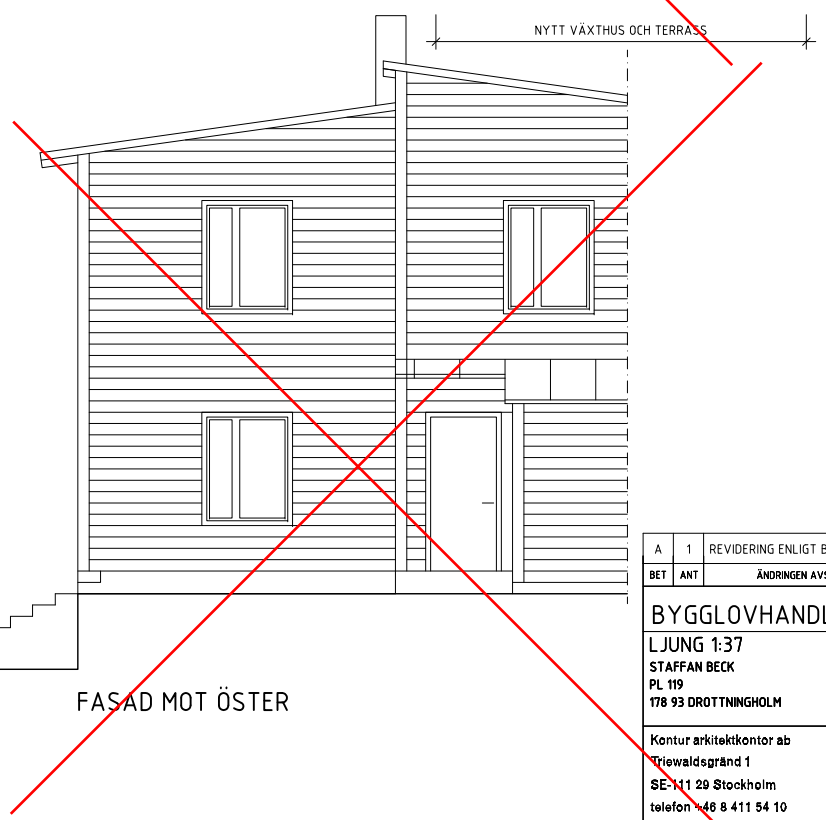
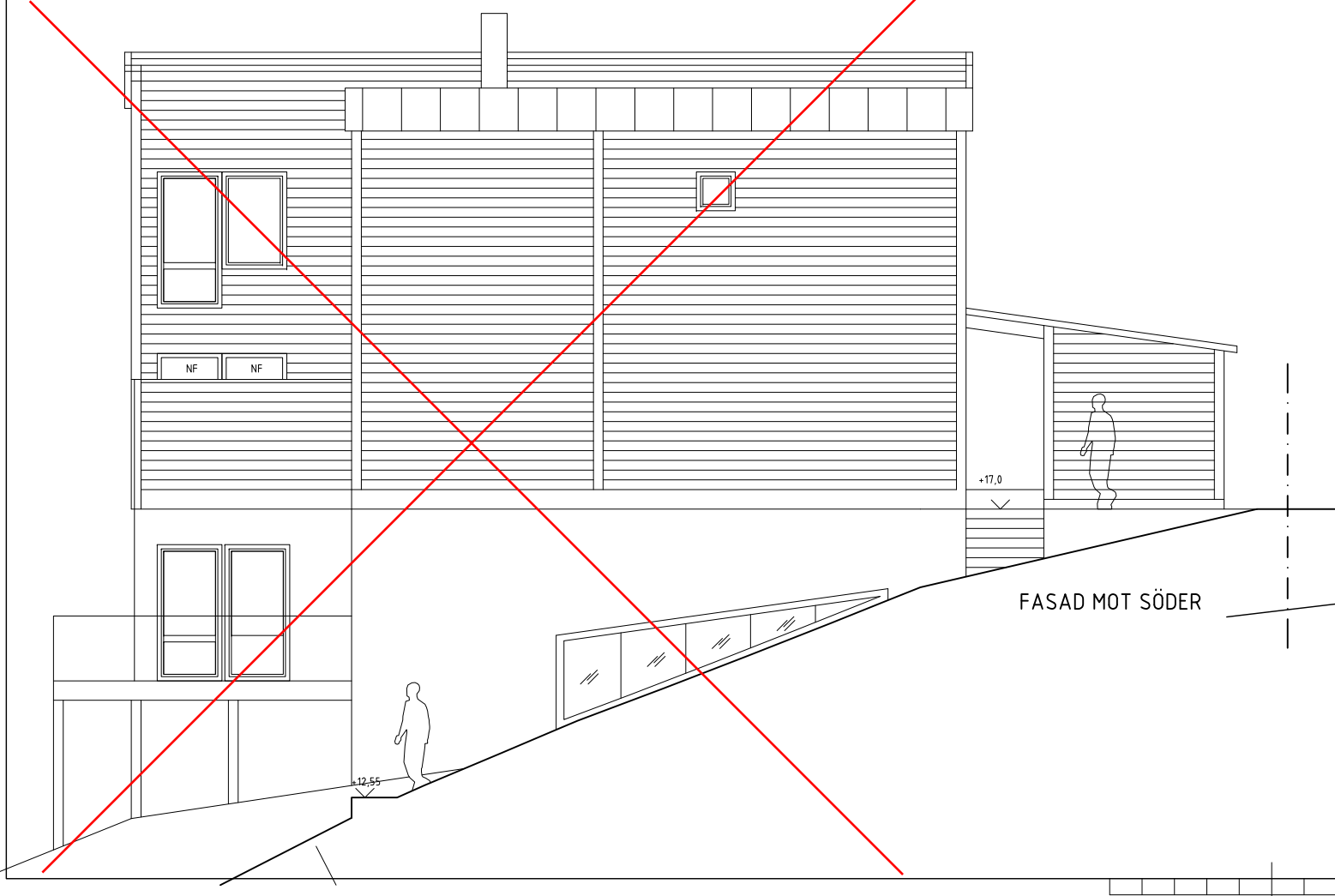
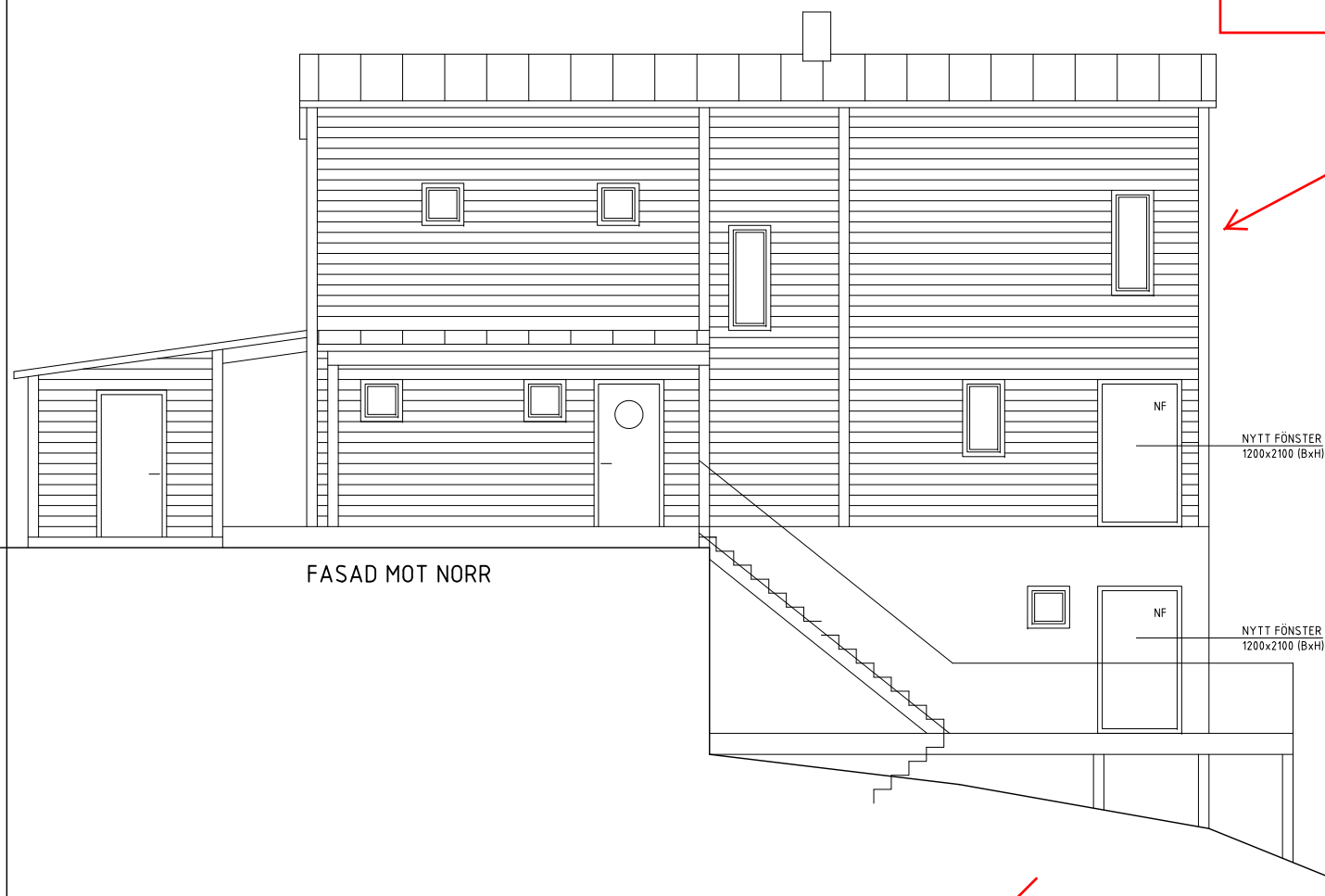




Ansökan gäller endast fönsterinstallationen på norra fasaden.

FÖRKLARINGAR

SAMTLIGA MÅTT ANGES I MM.  
 NF = NYTT FÖNSTER ELLER SKJUTPARTI.  
 VÄXTHUS AV GLAS MED PROFILSYSTEM FRÅN TYP GRÖSTA ELLER LIKV. LACKAS I KULÖR MÖRKGRÅ.  
 L-STÖD I SLÄNT FRÅN TYP S:T ERIKS ELLER LIKV. DIMENSION ENLIGT RITNING. GRUNDLÄGGNING, DRÄNERING, ÅTERFYLLEDNING ENLIGT LEVERANTÖRENS ANVISNINGAR.



A	1	REVIDERING ENLIGT BL1	KL	2016-02-18
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
LJUNG 1:37				
STAFFAN BECK				
PL 119				
178 93 DRÖTTNINGHOLM				
Kontur arkitektkontor ab Triowaldsgränd 1 SE-111 29 Stockholm telefon +46 8 411 54 10				<b>KONTUR</b>
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE		
DATUM	ANSVARIG			
2015 09 21	FREDRIK JORÅD			
FASADER				
SKALA	NUMMER	I BET		
1:100 (A3)	A-40.3-01	A		





Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## LJUNG 1:37: Grannyttrande angående bygglov för tillbyggnad och fasadändring.

Anledning: Huvudbyggnaden byggs ut med ett växthus, delvis nedsänkt i slänten, om 20 kvm BYA, Resterande byggrätt i området är 13,4 kvm BYA.

Den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplanebestämmelser. Avvikelsen utgörs av att planområdets kvarvarande byggnadsarea (BYA) är 13,4 kvm och sökt åtgärd är 20 kvm. Den totala gemensamma byggnadsarean i området är 5100 varav 5086,6 kvm är förbrukade. Avvikelsen är 0,13% beräknat på 6,6 kvm på 5100 kvm.

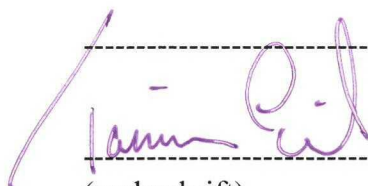
Undertecknad ägare till fastigheten: LJUNG 1:38

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan

har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

SE BIFOGAT BREV

  
-----  
(underskrift)

BANKIERETREJS VÄG 25  
-----  
(adress)

-----  
(tel.bostad)

TOMMIE ERIKSSON  
-----  
(namnförtydligande)

13934 VÄRMDÖ  
-----  
(postadress)

0703-555902  
-----  
(tel.mobil)

Stockholm, 8 oktober 2015

Eriksson, AnnaLena och Tommie  
Bankir Zethraeus Väg 25  
139 34 Värmdö

Linus Lindvall

Ang. Ljung 1:37 Grannyttrande angående bygglov för tillbyggnad och fasadändring.

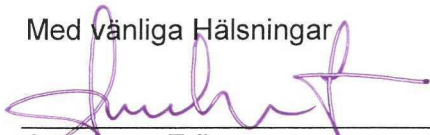
Synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd,

Den sökta åtgärden avseende tillbyggnad av växthus om 20 kvm har vi varken Tommie eller AnnaLena någon synpunkt på.

Den sökta åtgärden avseende fasadändring/fönsterinstallation samtycker vi inte till då vi anser att den nuvarande utformningen minimerar insynen mellan grannfastigheterna och vi anser den vara nödvändig med tanke på närheten mellan de båda fastigheterna. En förändring av fasaden enligt bifogat förslag skulle i väsentlig grad öka insynen på ett negativt sätt och därmed också värdet av fastigheten. Placeringen av fastigheterna i kombination med nuvarande utformning minimerar insynen och fyller en viktig funktion som vi önskar bevara.

Vi önska också göra er uppmärksamma på att fastigheten 1:37 har förändrats från att vara enfamiljshus till att vara flerfamiljshus genom att det nedre planet endast har en ingång från utsidan har en ny entré skapats och ytterligare en familj flyttat in i fastigheten. Detta har gjorts genom att den ursprungliga trappan inomhus har tagits bort och det nedre våningsplanet endast har en entré från utsidan. Som ägare av grannfastigheten 1:38 har vi aldrig informerats om denna förändring. Hade vi tillfrågats hade vi motsatt oss denna förändring.

Med vänliga Hälsningar



---

AnnaLena Eriksson



---

Tommie Eriksson

Värmdö den 28 juni 2016

Bygg-miljö och hälsoskydds-  
nämnden

Värmdö kommun

194 81 GUSTAVSBERG

## **Dnr BYGG2015.3457**

### **Yttrande avseende bygglov för upptagande av två fönster på fastigheten Ljung 1:27, bankir Zethraeus väg 23 i Värmdö kommun.**

#### SAKEN

Jag har för avsikt att öppna upp två fönster på den norra husfasaden på min fastighet Ljung 1:37 och har därför sökt bygglov för åtgärden. Motivet för att öppna upp två fönster är bl.a. för att skapa ett ljusare kök och på köpet få en hänförande utsikt från vår matplats i köket ut mot havet.

#### YTTRANDE

Jag har fått möjlighet att yttra mig över grannens - Ljung 1:38 - synpunkter på min ansökan.

#### LAGSTIFTNINGEN

Bygglovgranskaren har avstyrkt vår begäran och hänvisar till PBL2 kap 6 och 9 §§ PBL och påstår att fönstren kan förvanska områdets enhetliga karaktär och arkitektoniska utformning

**6 §** Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.

**6 a §** Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

**9 §** Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

#### MINA REFLKTIONER

Gällande detaljplan för området Dpl 92, laga kraftvunnen 2001-11-09, redovisar området för bostadsbebyggelse i tre våningar och med en högsta tillåtna takvinkeln på 45 grader. Inga andra restriktioner finns. Området är utbyggt och bebyggelsen utgörs av grändhus med ett avstånd på ca 3 meter till tomtgräns och ca 8 meter mellan ”berörda fasader”.

Detaljplanen har inte pekat ut området som särskilt speciellt med höga arkitektoniska värden och området har inte heller kategoriserats på något specifikt sätt i kommunens översiktsplan 2012-2030.

Det finns redan idag befintliga fönster på den norrvända väggen på samtliga fastigheter. Befintligt köksfönster mot norr torde göra samma kränkande insyn mot grannfastigheten som fönstret på vår översta våning där vi ser in i grannarnas kök.

På exakt samma sätt ser ju 1:38 in i 1:39 om någon skulle titta ut genom fönstret åt norr på den översta våningen. Vad gör det då om 1:38 även har möjlighet att på samma sätt - genom sitt sydvända fönster på översta våningen – kan se in i vårt kök på samma sätt som är möjligt mot grannen i 1:39?

Insynen till grannarna finns redan där som ett inslag i arkitekturen och jag ser inte poängen med att det skulle bli så gränsöverskridande att ha samma möjlighet i båda väderstrecken. Det är ju den klagande som kommer att ha insyn hos mig. Inte tvärt om.

Grannen Ljung 1:38 hävdar att man skulle drabbas av insyn till Ljung 1:37, vilket skulle vara menligt för Ljung 1:38.

Vi själva har inget emot att grannarna kan se in mot vårt kök och vi kan inte förstå varför denna "insyn" skulle bli till men för vår granne. Om man är bosatt i tätortsområden kan man ju knappast undgå att se att grannfastigheten har fönster, som man kan "råka" se in i. Såvitt vi kan konstatera har andra fastigheter i området fönster i fasaden på liknande sätt, som vi föreslår, vilket innebar att man inte kan påstå att byggnadens karaktär förvanskas.

Vi kan därför inte inse att det finns anledning för nämnden att avslå vår bygglovansökan eftersom dessa fönster inte på något sätt strider mot PBL 2 kap 6 och 9 §§ (se lagtext ovan) och inte heller mot detaljplanens bestämmelser eller mot gällande intentioner i kommunens översiktsplan från 2212 – 2030.

Inte heller har området klassats som särskilt bevarandevärt/specifikt ur arkitektonisk synvinkel, så att det inte skulle tåla vissa förändringar (t.ex. ändrad fönstersättning).

Grannen kan knappast lida skada av att vi tar upp fönster i norrfasaden, precis som man gjort i andra hus i området.

Vi tycker inte heller att de två fönstren utgör så stor inskränkning i grannens integritet (dvs. att denne kan se in mot vårt kök) att det skulle motivera ett avslag för upptagande av fönster. Detta yttrande skickar jag också till Bygg- miljö och hälsoskyddsnämndens ledamöter för kännedom.

## BEGÄRAN

Jag begär att nämnden beviljar bygglov för upptagande av två fönster på fastigheten Ljung 1:37.

Staffan Beck

Ägare till fastigheten Ljung 1:37, Värmdö kommun

Bilagor: Fasadritning – norrfasad  
Nybyggnadskarta typ 2  
Grannens yttrande 2015–10-08  
Kommunikationsbrev 2016-06-03  
Bygglovgranskarens yttrande 2016-06-03; förslag till beslut  
Sändlista; Ledamöter i bygg-miljö och hälsoskyddsnämnden