



Enheten för överklaganden
Sandra Larsson

Klagande

1-2. Benny Fröberg och Susanne Thornberg
benny.froberg@icloud.com

3-4. Annelie och Ulf Renberg
Lindalsvägen 16
135 50 Tyresö

Motpart

Brf Lindalshöjden i Tyresö
Birger Jarlsgatan 18
114 23 Stockholm

Kopia till: Tyresö kommun

Överklagande av beslut om bygglov för ett tvåbostadshus på fastigheten Hanviken 1:57 i Tyresö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Beskrivning av ärendet

Byggnämnden i Tyresö kommun (nämnden) beslutade den 27 maj 2021, dnr BNS-2021-67, att, med stöd av 9 kap. 30 och 34 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ett tvåbostadshus och rivningslov för befintligt bostadshus på fastigheten Hanviken 1:57.

Benny Fröberg och Susanne Thornberg (ägare till grannfastigheten Hanviken 1:220) har överklagat beslutet. De har i huvudsak anfört följande.

Den sökta åtgärden strider mot detaljplanen då byggnaden har en höjd om 5,96 meter, vilket är 0,46 meter högre än högsta tillåtna byggnadshöjd enligt planen om 5,5 meter. Att byggnaden ges en nockhöjd om 8,95 meter följer inte övriga hus i området.

Annelie och Ulf Renberg (ägare till grannfastigheten Hanviken 1:182) har överklagat beslutet. De har i huvudsak anfört följande.

Den sökta åtgärden strider mot detaljplanen då byggnaden har en höjd om 8,79 meter trots att den tillåtna maxhöjden enligt planen är 7,6 meter. De flesta fastigheterna i området är bebyggda med enbostadshus. Den aktuella fastigheten

Beslut

Datum
2021-08-19

Beteckning
403-44797-2021

som nu ligger ute till försäljning ska ägas av en bostadsrättsförening. Fastigheten kommer att delas till två tomter och på respektive tomt kommer ett tvåbostadshus och ett attefallshus att uppföras, d.v.s. 8 bostäder kommer tillkomma samt 12 parkeringsplatser som hör till dessa. Detta kan inte anses lämpligt i ett villaområde som det aktuella. Trafiksituationen kommer bli värre än vad den är idag och dessutom finns det enbart en enfilig busshållplats vid Lindalsvägen 14 där det kommer att bli ännu mer köbildning än idag. Detta kommer i sin tur öka risken för olyckor. Dessutom är väderstrecken på ritningarna för huset inte korrekt angivna.

Motivering till beslutet

Så som länsstyrelsen förstår överklagandena avser dessa nämndens beslut om bygglov. Rivningslovet kommer således inte att tas upp till prövning.

Länsstyrelsens prövning är begränsad till det överklagade beslutet, d.v.s. om det var riktigt av nämnden att bevilja bygglov för den sökta åtgärden. Länsstyrelsen kan därmed inte ta hänsyn till vad som anförts om eventuella framtida avstyckningar eller kommande byggnationer.

Även med beaktande av vad klagandena har anfört om ritningsunderlaget i ärendet finner länsstyrelsen att underlaget inte har sådana brister som skulle motivera en återförvisning av ärendet.

Bygglov ska ges för en åtgärd som bl.a. överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL (se 9 kap. 30 § PBL).

Den aktuella fastigheten omfattas av en byggnadsplan, som vann laga kraft 1961. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska en sådan äldre byggnadsplan gälla som detaljplan. Av planen framgår, vari här är av intresse, följande.

Fastigheten får användas för bostadsändamål och endast bebyggas med hus som uppföres fristående. Fastigheten får inte ges en mindre areal än 750 kvm. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. Endast en huvudbyggnad innehållande maximalt två lägenheter (och en gårdsbyggnad) får uppföras på fastigheten. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Byggnad får uppföras med högst en våning, utöver stadgat våningsantal får vind inredas. Nybyggnad får endast uppföras om avlopp kan anslutas till av hälsovårdsnämnden godkänt avloppsnät. Byggnadsnämnden får medge, där så finnes lämpligt, inredning av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,6 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Länsstyrelsen konstaterar inledningsvis att planens administrativa bestämmelse om att bygglov för ny huvudbyggnad inte får beviljas förrän avlopp kan anslutas

Beslut

Datum
2021-08-19

Beteckning
403-44797-2021

till godkänt avloppsnät inte utgör hinder för den aktuella åtgärden. Detta då den aktuella fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Länsstyrelsen kan vidare konstatera att den aktuella byggnaden är att betrakta som fristående och att antalet bostadslägenheter i denna är förenlig med detaljplanens bestämmelser.

Vad gäller den sökta byggnadens höjd och våningsantal önskar länsstyrelsen särskilt anföra följande.

Det är riktigt att den sökta byggnaden har en taknockshöjd om 8,79 meter. Detaljplanen innehåller dock ingen reglering om högsta tillåtna taknockshöjd. Detaljplanen reglerar istället en högsta tillåtna *byggnadshöjd* om 4,5 meter.

Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (se 9 § tredje stycket i den äldre plan- och byggförordningen [1987:383], ÄPBF). Beräkningen sker alltså inte upp till byggnadens taknock eller till balkarna i taket, så som klagandena har anfört. Länsstyrelsen kan konstatera att den aktuella byggnadens höjd inte överstiger högsta tillåtna byggnadshöjd enligt detaljplanen. Den sökta åtgärden strider således inte mot detaljplanen i detta avseende.

Vidare finns det varken i PBL eller PBF någon definition av begreppet vind. Det finns däremot angivet när en vind ska räknas som en våning och detta är bl.a. när byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida (se 9 § fjärde stycket ÄPBF). Då så inte är fallet i förevarande ärende är vinden inte att betrakta som en våning. Därtill är det förenligt med detaljplanen att inreda vinden. Den sökta åtgärden strider således inte mot detaljplanen i denna del heller.

Sammantaget finner länsstyrelsen att det inte har framkommit att den sökta byggnaden strider mot detaljplanens bestämmelser. Länsstyrelsen instämmer därför i nämndens bedömning att den sökta åtgärden är planenlig.

Byggnadsverk får vidare inte lokaliseras, placeras eller utformas så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför betydande olägenheter för omgivningen (se 2 kap. 9 § PBL, det s.k. "omgivningskravet").

Omgivningskravet innebär att en prövning ska göras av de allmänna och enskilda intressen som gör sig gällande i det enskilda ärendet, varvid samtliga relevanta omständigheter ska beaktas, t.ex. bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten (se t.ex. prop. 1985/86:1 s. 483 f. och MÖD 2013:1). Detta innebär bl.a. att toleransnivån varierar mellan olika platser. Av bestämmelsens ordalydelse framgår även att det endast är fråga om sådan påverkan på omgivningen som innebär en betydande olägenhet. Detta innebär att en påverkan som i och för sig innebär en olägenhet, men inte en betydande sådan, får accepteras. Av praxis

Beslut

Datum
2021-08-19

Beteckning
403-44797-2021

framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Även om länsstyrelsen har förståelse för invändningen att trafiksituationen kan komma att bli besvärligare när fler personer flyttar in i området så utgör vare sig detta eller övriga invändningar som anförts några betydande olägenheter i den bemärkelse som begreppet ska förstås enligt PBL.

Länsstyrelsen finner vidare att lämplighetskraven och anpassningskraven i PBL får anses uppfyllda. Vad klagandena har anført föranleder vid den avvägningen mellan motstående intressen som ska göras i ärendet inte någon annan bedömning. Nämnden har därför haft fog för sitt beslut. Överklagandena ska därmed avslås.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats och godkänts digitalt av jurist Sandra Larsson.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilaga 1 Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka ditt skriftliga överklagande till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

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 mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur du vill att beslutet ska ändras, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 44797-2021.