



Enheten för överklaganden  
Petra Norberg

*Klagande*  
Niklas Tjärnberg  
Michaela Selin  
Bofinksvägen 23  
135 68 Tyresö

Mathias Öhman  
mathias@ohmansdesignsnickeri.se

*Motpart*  
Joakim Gille  
joakim.gille@rider.se

## Överklagande av beslut om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten Tyresö 1:100 i Tyresö kommun

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

### Beskrivning av ärendet

**Byggnadsnämnden i Tyresö kommun** (nämnden) beslutade den 15 juni 2021, § B-2021-210, dnr BNS-2020-194, att med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ändring från sadeltak till pulp Pettak på fastigheten Tyresö 1:100. Av beslutet framgår sammanfattningsvis följande.

Fastigheten omfattas av detaljplan 444. Förslaget är planenligt och förenligt med detaljplanens syfte. Förslagen byggnation bedöms lämpligt utformad och placerad med hänsyn till omgivningen och uppfyller tillämpliga krav i 2 och 8 kap PBL. Förslaget bedöms uppfylla kraven enligt 9 kap 30 § PBL och därför ska bygglov beviljas.

**Niklas Tjärnberg och Michaela Selin** (ägare till grannfastigheten Tyresö 1:101) och **Mathias Öhman** (ägare till grannfastigheten Tyresö 1:88) har överklagat beslutet och yrkar såsom förstås att det upphävs. De har sammanfattningsvis anfört följande till stöd för sin talan.

Byggnaden strider mot detaljplanens syfte att varsamt anpassa byggnader till områdets karaktär och med stor försiktighet utföra schaktning/sprängning. Husen har uppförts sedan 1940-talet och dess placering bör anses väldigt tongivande för områdets karaktär. Husen är placerade på fastigheterna så att enskildhet råder emellan de, vilket det står mer om i underlaget för detaljplanen. Den nya

## Beslut

Datum  
2021-10-01

Beteckning  
403-49808-2021

byggnaden skulle ha placerats på samma ställe som befintligt hus står på för att vara förenlig med detaljplanen. Då fastigheterna på var sida om Bofinksvägen anses åtskilda höjdmässigt anser de att byggnation på lägre belägna fastigheter inte bör ”inkräkta” på närliggande fastigheters utsikter, varken söder eller norröver.

Justering av fönsterpartier och utgång till takterrass har vuxit med ytterligare ett fönster och mäter nu närmare 11 kvm vilket är att betrakta som en fjärde våning som strider mot detaljplanen. På husets östra fasad finns ett utskov som är närmare än 4 meter till tomtgräns samt lägre än 3 meter högt och ska därför vara punkten från vars avstånd till grannfastighet ska mätas. Detta avviker från detaljplanen och skulle ha gått ut på grannhörande. Dess innanliggande fönster har justerats varför det vid en kontrollmätning av byggnadsyta med balkonger inräknade överstiger de 160 kvm som detaljplanen tillåter för suterränghus. Byggherren har uppfört en stödmur längs med tomtgränsen vilken ska bedömas som bygglovspliktig. Behovet av denna stödmur bekräftar att höjder på ritning inte överensstämmer med verkligheten vilket kommer orsaka skuggning på deras hus. De är besvikna på hur det getts lov till detta massiva hus som kommer att skugga deras hus och uteplats. Huset ska inte tolkas som ett sutteränghus och bör bedömas som ett tvåvåningshus. De har inkommit med överklagan inom tid från att ha delgivits information om bygglovet.

### Motivering till beslutet

#### *Länsstyrelsens prövningsram*

Nämnden har genom beslut den 25 augusti 2020, § B-2020-242, dnr BNS-2020-194, beviljat bygglov på Tyresö 1:100 för nybyggnad av enbostadshus, marklov och rivningslov av befintligt fritidshus. Michaela Selin och Niklas Tjärnberg överklagade beslutet och nämnden beslutade att avvisa överklagandet då det ansågs ha inkommit för sent. Nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen med dnr 403-24727-2021. Länsstyrelsen beslutade den 8 juni 2021 att avslå överklagandet och delade nämndens bedömning att överklagandet kommit in för sent.

Länsstyrelsens prövning i det aktuella ärendet omfattar endast det överklagade beslutet. Vad som i det aktuella ärendet är föremål för prövning är bygglov för yttre ändringar av enbostadshuset. Länsstyrelsens prövning omfattar därför inte bygglovet för nybyggnad av enbostadshuset eller påståenden om byggnationer som saknar bygglov. Om byggnaden på något sätt skulle komma att avvika från bygglovet eller om åtgärder har vidtagits utan lov har nämnden att hantera detta i sin egenskap av tillsynsmyndighet. Av vad som framgår av det aktuella beslutet gäller ärendet ändring av takets utformning från sadeltak med svart plåt till pulpettak med sedum. Av handlingarna kan länsstyrelsen utläsa att det även förekommer ändringar som innebär justering av fönster, både vad gäller placering, storlek och utformning. Den norra fasaden ändras genom att en av fasaderna dras in något.

## Beslut

Datum  
2021-10-01

Beteckning  
403-49808-2021

### *Länsstyrelsens bedömning*

Enligt 9 kap 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen och åtgärden inte strider mot detaljplanen samt åtgärden uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap PBL.

Av 2 kap 6 § PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap 9 § PBL får byggnadsverk inte placeras så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål och ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 9 kap 25 § PBL ska byggnadsnämnden underrätta de kända sakägarna och de boende som berörs och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som innebär en avvikelse från en detaljplan.

Fastigheten Tyresö 1:100 omfattas av detaljplan 444 – Brobänken etapp 10 som vann laga kraft 21 juli 2016.

Beslutet gäller ändring av takets utformning från sadeltak med svart plåt till pulpettak med sedum. Av handlingarna kan länsstyrelsen utläsa att det även förekommer ändringar som innebär justering av fönster, både vad gäller placering, storlek och utformning. Den norra fasaden ändras genom att en av fasaderna dras in något. Samtliga ändringar innebär yttre ändringar av fasadens utformning vilket innebär att nockhöjd och byggnadsarea inte förändras. Vissa av fönsterna blir mindre och andra större vilket innebär att insynen mot grannar inte påverkas jämfört med den tidigare utformningen. Ändringarna innebär inte att nockhöjden ändras och följer således detaljplanens högsta nockhöjd om 7,5 meter. Det finns inget särskilt föreskrivet om hur tak eller fönster ska utformas i detaljplanen. Ändringarna strider därför inte mot detaljplanen. Eftersom det ansökta bygglovet inte strider mot detaljplanen har nämnden inte varit skyldiga att underrätta klagandena och ge möjlighet att yttra sig.

Länsstyrelsen bedömer att ändringarna är anpassade till stads- och landskapsbilden och bidrar till en god helhetsverkan. Ändringarna uppfyller kraven på god form-, färg- och materialverkan. Sammantaget innebär inte förändringarna några olägenheter för omgivningen. Länsstyrelsen delar sammanfattningsvis nämndens bedömning om att det föreligger förutsättningar att bevilja bygglov.

## Beslut

Datum  
2021-10-01

Beteckning  
403-49808-2021

### **Du kan överklaga beslutet**

Se bilaga med överklagandehänvisning.

### **Beslutande**

Beslutet har fattats av jurist Petra Norberg. Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

#### Kopia till:

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun

### **Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

## Bilaga 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](mailto: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](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 49808-2021.