



*Klagande*

Fatemeh Fazlikhan  
fatemehfazlikhan@gmail.com

## Överklagande av rättelseföreläggande vid vite att ta bort en altan på fastigheten Kumla 3:83 i Tyresö kommun

### Beslut

Länsstyrelsen ändrar Byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut den 23 februari 2021, § 6, BNS-2018-354, endast på så vis att rättelse ska ha skett senast inom sex månader från det att nämndens beslutet har vunnit laga kraft.

### Beskrivning av ärendet

**Byggnadsnämnden i Tyresö kommun** (nämnden) beslutade den 23 februari 2021, § 6, BNS-2018-354, att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga Fatemeh Fazlikhan att vid vite om 250 000 kr senast inom tre månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ta bort altanen norr om huvudbyggnaden på fastigheten Kumla 3:83. Av beslutet och tillhörande tjänsteskrivelse framgår bl.a. följande.

Ett klagomål på en altan på fastigheten Kumla 3:83 inkom till nämnden den 11 juni 2018. Nämnden genomförde ett tillsynsbesök på fastigheten den 22 augusti 2018. Vid besöket konstaterades att huvudbyggnaden var tillbyggd med en altan i olika nivåer. Fastighetsägarens make närvarade vid besöket och uppgav att altanen är 200 kvadratmeter stor och har en höjd som varierar mellan 0,2 och tre meter.

För fastigheten gäller detaljplan 69 från 1955. En stor del av tomten är markerad med punktprickning, vilket innebär att den inte får bebyggas.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades på fastigheten den 7 juli 2016. Altanen som det här tillsynsärendet handlar om omfattas inte av bygglovet.

En bygglovsansökan för ett annat utförande av altanen kom in den 10 november 2020. Beslut om avslag fattades den 15 januari 2021 med

motiveringen att altanen strider mot detaljplanen och att den har en negativ inverkan på stads- och landskapsbilden.

Altanen kräver bygglov eftersom den är så hög och stor att den är volymskapande som en tillbyggnad. Även om den vore fristående faller den in under PBL:s definition av en byggnad i och med att altangolvet bildar ett tak under vilket ett utrymme finns där människor varaktigt kan uppehålla sig.

Altanen är inte anpassad till tomtens förutsättningar och är inte utformad eller placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller till natur- och kulturvärdena på platsen. Altanen strider mot detaljplanen genom att vara placerad på mark som inte får bebyggas.

Något bygglov eller startbesked för altanen finns inte och ingen ansökan har kommit in. P.g.a. det ovanstående är det inte sannolikt att lov för altanen kan ges om en ansökan kommer in. Därför är altanen olovlig.

Eftersom altanen är olovlig ska den tas bort. Rättelse innebär att delarna som är markerade med rött på bilderna ska tas bort och där ingår plintar i berg, pelare, fackverkskonstruktion, altangolv och räcke. Det är skäligt att fastighetsägaren ska kunna ta bort altanen inom tre månader.

**Fatemeh Fazlikhan** (klaganden) har överklagat beslutet och anført sammanfattningsvis följande.

Altanen är inte lovpliktig. Bygglövsenheten lämnade sitt medgivande den 17 maj 2017. En obegränsad altan beviljades den 7 juli 2016 i ärende 2016BNS0145/22. Länsstyrelsen ska upphäva beslutet.

Hon har uppfört en altan i samband med husbygget 2017 i samråd med hennes tidigare bygglovshandläggare. Han skrev tydligt att altanen ingår i lovet samt att inga hinder finns för en altan i husnivå.

En stor del av altanen består av plankor på mark. I ca 46 kvadratmeter använder man stolpar. Inga plintar har ingått i bygget av altanen. Att uppföra altan på punktprickad mark är tillåtet.

Altanen har uppförts i en kraftig sluttning på ett berg. Det finns inga sammanhängande utrymmen under. Det finns inte heller någon mätvärd byggnadsvolym. Altanen medför inga olägenheter. Den ger inte heller ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad. Altanen är stor men den ska inte betraktas som en byggnad. Ytan är välanpassad till byggnaden och omgivningen. Utrymmet under är inte användbart. Denna typ av konstruktion kan inte uppfylla kravet på att utgöra ett tak. Altanen sitter

ihop med huset, ökar inte insynen, berör inte grannar och har inga strandskyddskrav.

Rättelse ska vara gjord inom minst sex månader. Nämndens bedömning är inte skälig.

### Motivering till beslutet

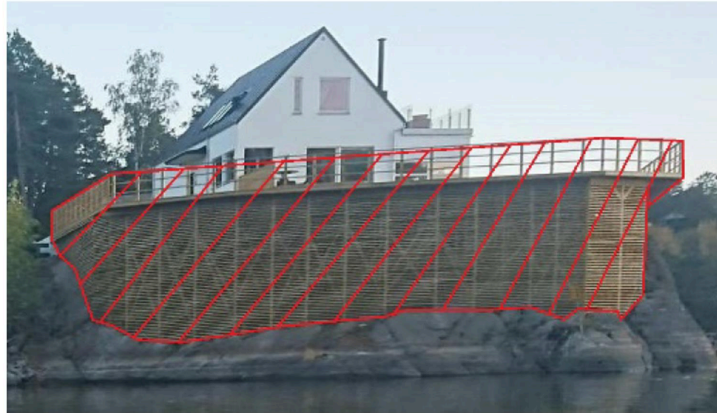
Frågan i ärendet är om det var riktigt av nämnden att vid vite förelägga klaganden att ta bort den aktuella altanen på fastigheten Kumla 3:83, som omfattas av en detaljplan från 1955.

Det krävs bygglov för bl.a. ny- och tillbyggnad (se 9 kap. 2 § PBL). Om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan bygglov, ska nämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om bygglov, om det är sannolikt att bygglov kan ges för åtgärden (se 11 kap. 17 § PBL). Om nämnden däremot bedömer att bygglov sannolikt inte kan ges, får nämnden förelägga ägaren att vidta rättelse inom en viss tid (se 11 kap. 20 § PBL).

Med anledning av vad klaganden har anfört om att en obegränsad altan ska ha beviljats den 7 juli 2016 i ärende 2016BNS0145/22, konstaterar länsstyrelsen att det beslutet endast avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus. Den nu aktuella altanen nämns inte över huvud taget i beslutet och förekommer inte heller på bygglovsritningarna. Inte heller har det visats att kommunen, såsom klaganden påstår, skulle ha lämnat sitt medgivande till altanen den 17 maj 2017.

Nämnden beslutade den 15 januari 2021 att avslå en ansökan om bygglov för en altan på samma plats som den nu aktuella altanen men med ett något annorlunda utförande än denna. Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen avslog sedermera Fatemeh Fazlikhans överklaganden (se Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätts dom den 7 september 2021 i mål nr P 4218-21).

Länsstyrelsen delar nämndens bedömning att också den nu aktuella altanen har en sådan höjd och storlek att den utgör en volymskapande tillbyggnad. Den ger även ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad. Huruvida utrymmet under altangolvet är användbart eller måtvärt enligt Svensk Standard (SS 21054:2020) har ingen betydelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 oktober 2016 i mål nr P 11268-15).



*Fotografi på altanen*

Altanen kräver sålunda bygglov. Eftersom den i sin helhet är placerad på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, strider den mot planen. Det är inte fråga om en liten avvikelse. Det är därmed inte sannolikt att bygglov skulle kunna ges för altanen (se 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL).

Vid sådana förhållanden har det varit riktigt av nämnden att förelägga fastighetsägaren att ta bort altanen. Det kan härvid påpekas att det är av stort allmänt intresse att åtgärder inte vidtas i strid mot lag eller gällande detaljplan och att det därför är av vikt att en åtgärd som efter en rättslig prövning har bedömts strida mot gällande regler blir undanröjd eller på annat sätt rättad (se MÖD 2014:3).

Vidare har det inte framkommit något skäl att ifrågasätta behovet av att sanktionera föreläggandet med ett fast vite eller vitesbeloppets storlek.

Beträffande fullgörelsetiden om tre månader, har klaganden anført att nämndens bedömning inte är skälig och att rättelse ska ske inom minst sex månader. Med hänsyn till altanens omfattning anser länsstyrelsen att en fullgörelsetid om tre månader framstår som oskäligt kort. Det finns därför anledning att ändra nämndens beslut på så vis att rättelse ska ha skett senast inom sex månader från det att nämndens beslutet har vunnit laga kraft. Länsstyrelsen ändrar således det överklagade beslutet endast i enlighet med det anförda.

## Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

## Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Niklas Fridén.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Kopia till

bygglov@tyreso.se

## Bilagor

- Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

## Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

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 din skriftliga överklagan 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.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan 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 34821-2021.