



Enheten för överklaganden  
Niklas Fridén

*Klagande*  
Fausta Blok  
Mälarvägen 14 A  
141 71 Segeltorp

*Motpart*  
Mahmoud Shakir Seuwani  
Grenvägen 4  
141 71 Segeltorp

## Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov på fastigheten Enbacken 9 i Huddinge kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.

### Beskrivning av ärendet

**Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden)** beslutade den 15 augusti 2019 att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov på fastigheten Enbacken 9, NBF 2018-003490. Av beslutet framgår bl.a. följande. Mahmoud Shakir Seuwani ansökte den 13 november 2018 om bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 46,1 kvadratmeter byggnadsarea och 92,2 kvadratmeter bruttoarea. Fastigheten har sedan tidigare en huvudbyggnad, ett enbostadshus. Total byggnadsarea på fastigheten blir 222,0 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av detaljplan 0126K-8050 från den 19 juni 1967. Enligt planbestämmelserna får högst 1/5 av fastighetsarean bebyggas och för aktuell fastighet, som är 1 513 kvadratmeter, blir det 302,6 kvadratmeter byggnadsarea. Planen reglerar inte avståndet mellan en byggnad och gräns mot grannfastigheter, varför 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, ska tillämpas som bestämmelse i planen. Ansökt åtgärd avses vidtas närmare gränsen än 4,5 meter. På aktuell fastighet har bebyggelsens avstånd till tomtgräns mot gata främst varit avsedd att regleras med punktprickad mark. I detta fall sträcker sig den punktprickade marken som minst fyra meter från tomtgräns. Vidare är ett undantag en förutsättning för att byggnaden ska kunna uppföras i linje med gällande regelverk, sett till bland annat invändiga tillgänglighetskrav och krav på avstånd till huvudbyggnad. I övrigt bedöms åtgärden kunna ske utan men för granne eller fara för brandsäkerhet och trafiksäkerhet och dessutom inte inverka på angränsande tomt. Sammantaget bedöms kraven för undantag enligt 39 § BS vara uppfyllda. Ansökt åtgärd bedöms därmed vara planenlig och uppfylla kraven för bygg- och marklov enligt 9 kap. 30 respektive 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Datum  
2019-10-28

Beteckning  
403-44474-2019

Beslutet har överklagats av **Fausta Blok (klaganden)**, som har anfört huvudsakligen följande. Beslutet måste upphävas p.g.a. att sökanden använder det för en olovlig marknivåändring avsedd för ett nytt byggprojekt. Det pågående markarbetet för att förbereda grund för ett nytt byggprojekt sker strax intill det befintliga huset. Detta bryter mot 39 § BS, som reglerar att avståndet mellan byggnader på samma tomt inte får vara mindre än den tillåtna största höjden, i detta fall 7,6 meter. Det olovliga markarbetet pågår i sektion 1-1, strax intill sektion 4-4. Dessutom startade markarbetet nästan ett år innan lov beviljades.

### Motivering till beslutet

Den aktuella fastigheten omfattas av stadsplan 0126K-8050, antagen den 19 juni 1967, vilken enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna till PBL gäller som en detaljplan antagen med stöd av äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Bestämmelserna i 17 kap. 4 § sista stycket ÄPBL gäller fortfarande för sådana planer. Enligt sistnämnda bestämmelser gäller att om inte annat är föreskrivet i sådan plan som ska gälla som detaljplan enligt ÄPBL, ska 39 § BS tillämpas som bestämmelse i planen. Den nu aktuella planen saknar bestämmelser om minsta avstånd mellan en byggnad och gräns mot granntomt, vilket alltså innebär att 39 § BS ska tillämpas som en planbestämmelse.

Enligt 39 § BS gäller bl.a. att byggnad inte ska placeras närmare gränsen mot granntomt än 4,5 meter samt att avståndet mellan byggnader på samma tomt inte får vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden, vilket i detta fall är 7,6 meter. Byggnadsnämnden får dock medge undantag från bestämmelsen, om det är påkallat av särskilda skäl samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Bedömningen av om det finns särskilda skäl ska ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Av rättspraxis framgår att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt. Särskilda skäl kan finnas om det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan, ändamålsenlig plats på fastigheten. Fastighetens topografi eller om fastigheten är belastad med någon rättighet kan exempelvis medföra att undantag medges. Byggnaden bör i sådana fall även tillgodose ett angeläget behov för fastigheten för att undantag ska kunna komma ifråga. Behovet får anses angeläget om åtgärden överensstämmer med det ändamål som marken enligt gällande detaljplan är avsedd att användas för och om flertalet fastigheter inom planområdet, utan överskridande av avståndsgränser enligt 39 §, kan få motsvarande behov tillgodosett (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 20 januari 2016 i mål nr P 5529-15 och den 18 oktober 2018 i mål nr P 3263-18).

Nämnden har i detta fall bedömt att det finns särskilda skäl för att medge undantag från 39 § BS, då bebyggelsens avstånd till tomtgräns mot gata främst varit avsedd att regleras med punktprickad mark samt då ett undantag är en förutsättning för att byggnaden ska kunna uppföras i linje med gällande regelverk avseende bl.a. invändiga tillgänglighetskrav och krav på avstånd till huvudbyggnad.

Datum  
2019-10-28

Beteckning  
403-44474-2019

Länsstyrelsen noterar att den lovsökta byggnaden avses att placeras 7,6 meter från huvudbyggnaden på fastigheten, vilket är minsta tillåtna avstånd. Vidare omfattas stora delar av fastigheten enligt detaljplanen av punktprickad mark, som inte får bebyggas. Detta medför att det inte är möjligt att placera byggnaden på någon annan plats på fastigheten. För att sökanden ska ha möjlighet att utnyttja byggrätten på fastigheten är det alltså nödvändigt att göra avsteg från 39 § BS. Vidare får den sökta byggnaden anses tillgodose ett angeläget behov för fastigheten, eftersom åtgärden överensstämmer med det ändamål som marken enligt gällande detaljplan är avsedd att användas för (bostadsändamål). Mot bakgrund av dessa omständigheter delar länsstyrelsen nämndens bedömning att det finns särskilda skäl att medge undantag från bestämmelsen om avstånd till gräns i 39 § BS. Åtgärden är därmed planenlig.

Klaganden har dock anfört att nämndens beslut ska upphävas p.g.a. att sökanden använder det för en olovlig marknivåändring avsedd för ett nytt byggprojekt strax intill det befintliga huset samt att detta bryter mot 39 § BS. Dessutom har klaganden uppgett att markarbetet startade nästan ett år innan lov beviljades. Länsstyrelsen konstaterar emellertid att prövningsramen för det nu aktuella ärendet är begränsad till det överklagade beslutet om bygg- och marklov. Det innebär att länsstyrelsen inte kan ta hänsyn till om det pågår olovliga åtgärder på tomten eller om den lovgivna markförändringen påbörjades innan lov eller startbesked gavs. Sådana frågor faller istället inom ramen för nämndens tillsynsansvar. Om nämnden skulle finna att det har skett en olovlig åtgärd på fastigheten, kan det t.ex. bli aktuellt med ett föreläggande eller en byggsanktionsavgift.

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att det inte har framkommit något skäl för att upphäva nämndens beslut om bygg- och marklov. Vad klaganden har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

### **Beslutande**

Beslutet har fattats av jurist Stina Schmerer med jurist Niklas Fridén som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### **Du kan överklaga beslutet**

Se bilaga med överklagandehänvisning.

### **Så här hanterar vi dina personuppgifter**

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

### **Kopia till**

bygglov@huddinge.se

### **Bilagor**

- Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

## **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 din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen i Stockholms län antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen i Stockholms län, 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 överklagas, 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 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 44474-2019.