



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: ÖRTAGÅRDEN 36 (ÖRTAGÅRDSVÄGEN 69)
Ärende: **Yttrande till Mark- och miljödomstolen, mål nr. P 3359-20, avseende anmälan i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus samt bygglov i efterhand för fasadändring**
Fastighetsägarna: Wafik Elis Alexis och Niviline Najib Alexis
Klagande: George Serti

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att **pkt 1** – överlämna samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som sitt yttrande till mark- och miljödomstolen
- att **pkt 2** – förklara beslutet omedelbart justerat.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har 2019-10-22 (§ 341) beslutat att bevilja startbesked och bygglov för anmälan i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus samt bygglov i efterhand för fasadändring. Fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35 har överklagat samhällsbyggnadsförvaltningens beslut.

Länsstyrelsen avslog överklagandet 2020-04-07 med beteckning 403-967-2020.

Mark- och miljödomstolen har i samband med överklagande av Länsstyrelsens beslut fått yttrande från klaganden, fastighetsägare till fastigheten Örtagården 35. Samhällsbyggnadsnämnden får nu tillfälle att yttra över fastighetsägarens yttrande bilaga 1.

Bemötande av yttrande från fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35

Fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35 (Ö35) har angivit att förvaltningen begått faktafel avseende rättelse av tillbyggnad av enbostadshus. Fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 36 (Ö36) har byggt till sin fastighet med större tillbyggnader än byggrätten medger. Samhällsbyggnadsförvaltningen har informerat fastighetsägaren Ö36 att han även har möjlighet att rätta till olovligheten genom att bygga om den inglasade altanen till en max 15 m² stor så kallad Attefalls tillbyggnad och förrådet till max 13 m² som detaljplanen anger.

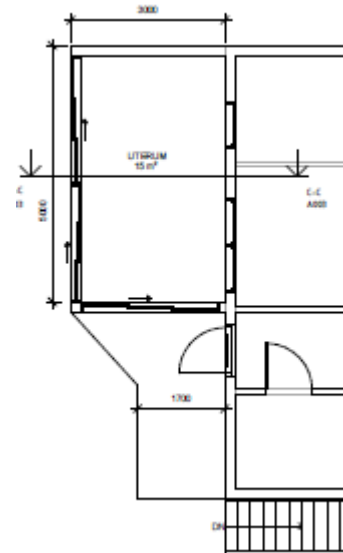
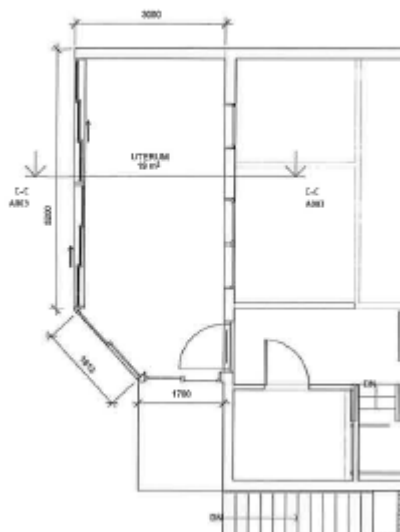


Bild 1 Ursprungligt tillbyggnad

**Bild 2 Tillbyggnad efter rivning,
rättelse**



Bild 3 visar tillbyggnaden efter rättelsen har utförts

Förvaltningen har inte haft någon anledning att misstro fastighetsägarens Ö36 uppgifter avseende att rättelse/ombyggnad av inglasat uterum har skett när både ritningsunderlag och fotodokumentation inkom till förvaltningen. Fastighetsägaren till fastigheten Ö36 har även begärt att bygglovsansökan i denna delen ska ändras till anmälan för bygglovsbefriad tillbyggnad. Tillbyggnaden har minskat i bruttoarea till 15 m².



Bild 4 är ytterligare dokumentation som visar att rättelsen har skett

Avseende tillbyggnad vid förråd anger fastighetsägaren till Ö35 att tillbyggnaden ska vara fristående från hans fastighet. Samtliga bostadshus på området är byggt på så sätt att förrådsbyggnad tillhörande fastighet A är sammanbyggd med fastighets B`s huvudbyggnad.



Bild 5 Tomtkarta som visar områdets bebyggelsemönster

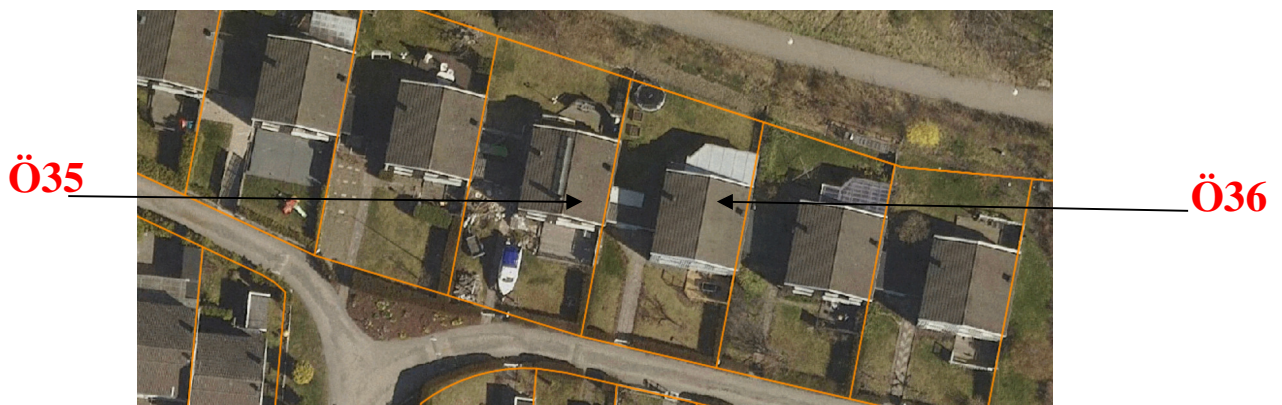
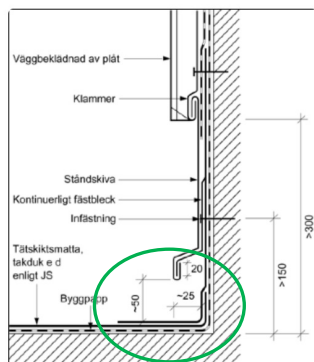


Bild 6 Flygfoton visar även att det är vanligt att tillbyggnader är utförda vid förråden



Figur AMA JT-15/1

På grund av att förråden är sammanbyggda med huvudbyggnad till grannfastigheten är plåtanslutningarna mellan byggnaderna nödvändiga för att undvika vattenskadorna på bägge byggnaderna.

I det aktuella ärendet täcker anslutningen avståndet mellan byggnaderna för att skydda fasaderna från snö och regn och därmed "hålet" ej synligt.

Bild 7 utdrag från AMA

Fastighetsägaren till Ö35 redovisade med bilder (Figur 1) att fastigheten Ö36's förråd är sammanbyggt med hans fasad. Denna utformning är ursprunglig vilket innebär att den är lovgiven och utförd i enlighet med bygglov 875-879/75 för 321 lägenheter i radhus, grändhus och parkeringsdäck/garage mm.

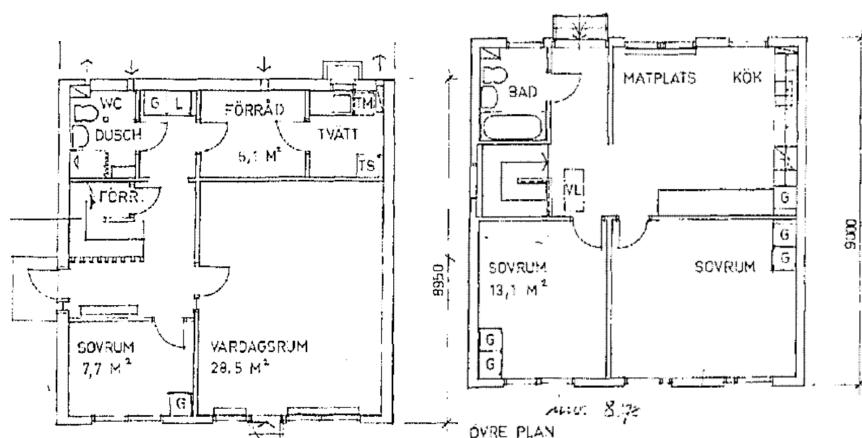


Bild 8 planlösning för de aktuella byggnaderna

Fastighetsägaren till Ö35 anger att tillbyggnaden medför störningar av ljud. Tillbyggnaden har en våning vilket innebär att den ej kan orsaka betydande olägenhet genom buller till sovrummen på fastigheten Ö35. Förvaltningen har bedömt att i ett så tättbebyggt område kan viss bullerstörning förekomma på bostadshusens bottenvåning, vardagsrum, dock kan ej detta ses som betydande olägenhet i lagens mening.

Fastighetsägaren till fastigheten Ö35 har även angivit att inglasning av entré under tak strider mot detaljplanen. Förvaltningen vidhåller vid sin bedömning och håller även med Länsstyrelsens bedömning att fasadändringen ”innebär således inte en ökning av byggnadens volym (jfr t.ex. MÖD mål nr P 9086-14, 2015-03-18). Länsstyrelsen gör bedömningen att den sökta åtgärden för bygglov för fasadändring inte strider mot detaljplanen.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill även informera att åtgärden, fasadändring under befintligtak är den vanligast förekommande åtgärd i området eftersom genom den kan fastighetsägaren skapa ett väder-skyddat vindfång till sitt hus.

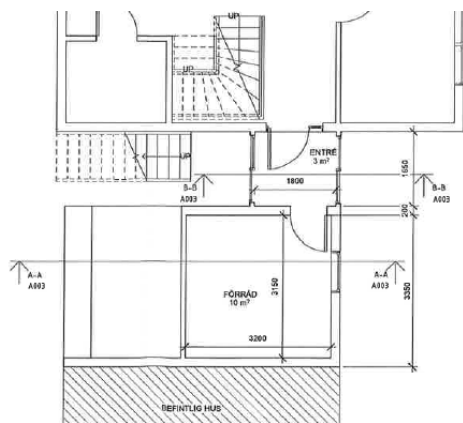


Bild 9 Bygglövsansökan



Bild 10 Lantmäteriets flygfoto från år 2009

Fastighetsägaren till fastigheten Ö36 redovisar med figur 2 tak som han anser saknar lov.



Det aktuella taket är utfört innan år 2009 och är en åtgärd som är preskiberad.

Sammanfattningsvis, som bemötande av fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35 yttrande, yrkar samhällsbyggnadsnämnden att beslut daterad 2019-10-22 med beslutsnummer § 341 avseende beviljande av startbesked och bygglov för anmälan i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus samt bygglov i efterhand för fasadändring ska gälla samt att MMD avslår fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35 överklagande.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare





2019-09-10

Dnr: SBN 2018-000557

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: ÖRTAGÅRDEN 36
ÖRTAGÅRDSVÄGEN 69
Ärende: **Anmälan i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus
samt bygglov i efterhand för fasadändring**
Sökande: Wafik Elis Alexis
Niviline Najib Alexis

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja startbesked i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus om 15 m².

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med startbesked i efterhand för fasadändring av enbostadshus.

Bygglovavgiften för fasadändring är 7 540 kronor och avgiften för anmälan är 5 200 kronor. Totalt 12 740 kronor

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen. Startbesked meddelas med stöd av 10 kap. 23 § Plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 10 § Plan- och bygglagen. Tekniskt samråd bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 14 § Plan- och bygglagen. Byggherrens inlämnade förslag till kontrollplan fastställs.

För beslutet gäller

Byggnadsarbetet är redan utfört, tillsynsärendet behandlas separat.

Tillbyggnaderna är tagna i bruk.

Handlingar som ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inför slutbesked:

- Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov

Ansökan avser

Ansökan avser anmälan i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus och byggnads- och bruttoarea 15 m² mot gården) samt bygglov i efterhand för fasadändring i form av glasad dörrparti mellan huvudbyggnaden och förrådsbyggnaden.

Bakgrund

Fastighetsägaren har utfört tillbyggnader utan startbesked på sin fastighet som tomtgränsgrannen, fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35 har anmält. Tillsynsärende behandlas separat dnr SBN 2018-249.

Den ursprungliga tillbyggnaden var 23 m² mot gården och 12 m² mellan fastigheterna Örtagården 35 och 36.

Förvaltningen har informerat fastighetsägaren att tillbyggnaderna strider mot detaljplanen den 7 augusti 2018. I samband med denna information har förvaltningen även skickat ut grannehörande till grannarna.

Tillbyggnader har delvis rivits, rättelse har skett och ärendet har ändrats till bygglovsbefriad tillbyggnad om 15 m² och fasadändring fönsterdörrar under befintligt tak mellan förråd och huvudbyggnad.

Synpunkter från tomtgränsgranne har inkommit vilket föranledde att en lång diskussion mellan grannarna och förvaltningen har pågått. Fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 36 har begärt att ansökan ska beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Situationsplan med granneintyg inkom 2018-10-16
Planritning inkom 2019-01-10
Sektionsritning inkom 2019-01-10
Fasadritning inkom 2019-01-10
Kontrollplan inkom 2019-01-10

Plan förhållande

För den aktuella fastigheten gäller detaljplan 54-13-1, fastställd 1972-08-07. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bl.a. att fastigheten får användas för bostadsändamål och får bebyggas med 80 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 13 m² byggnadsarea för förråd.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Örtagården 1; 34; 35; 37; 41; och 47 och fastighetsägaren till Hallunda 4:34 har beretts tillfälle att yttra sig. Fastigheterna Örtagården 1; 43; 42; och Hallunda 4:34 har inget emot föreslagen åtgärd. Fastigheterna Örtagården 41 och 37 har inte svarat. Fastigheterna Örtagården 35, tomtgränsgranne, har lämnat synpunkter avseende planenligheten, utformningen innan rättelse har skett. Efter att rättelse har utförts har de lämnat synpunkter på den befintliga förrådsbyggnaden. Denna byggnad ingår inte i det aktuella lov eller anmälnans ärende. Grannens synpunkter avseende Attefalls tillbyggnaden är inte relevanta då tillbyggnaden ligger 4,5 meter ifrån den gemensamma tomtgränsen. Grannen kräver att bygglov inte ska beviljas och rivningsföreläggande ska utfärdas för förrådsbyggnad, byggnad som ansluter till deras fastighet. Delar av förrådet har rivits. Den delen som kvarstår är lovgiven och därmed lagligt uppfört. Huskroppen är indragen från fasadlivet på huvudbyggnaden på fastigheten Örtagården 35. Förvaltningen har även diskuterat/förklarat till fastighetsägaren till fastigheten Örtagården 35 att plåtanslutningarna mellan byggnaderna är nödvändiga för att undvika vattenskador på bägge byggnaderna.

Bedömning

Förslaget, anmälan för tillbyggnad av enbostadshus uppfyller lagkraven. Förslaget avseende fasadändring regleras inte i detaljplanen och strider därmed inte mot detaljplanen.

Åtgärden är väl utformad och bidrar till en god färg, form och materialverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden i övrigt uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i kap 2 och kapitel 8, PBL.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer förvaltningen att startbesked i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus och bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus kan beviljas.

Information

Bygglovet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Lovpliktiga åtgärder, som avser byggnadsverk, tomter eller allmänna platser, ska genomföras så att de inte strider mot det lov som har getts för åtgärden.

Detta innebär att åtgärden ska utföras exakt så som det framgår av det beviljade lovet inklusive tillhörande ritningar.

Alla ändringar ska meddelas till förvaltningen för bedömning.

Byggherren ansvarar för att kontrollera att det som byggs följer krav enligt PBL eller föreskrifter/beslut som meddelats med stöd av PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskartan	
Situationsplan	inkom 2018-10-16
Planritning	inkom 2019-01-10
Sektionsritning	inkom 2019-01-10
Fasadritning	inkom 2019-01-10
Grannyttrande	inkom 2018-08-30





Enheten för överklaganden
Stina Schmerer

Klagande
George Serti
Örtagårdsvägen 67
145 73 Norsborg

Motpart
Wafik Elis Alexis och Niviline Najib Alexis
Örtagårdsvägen 69
145 73 Norsborg

Överklagande av beslut om bygglov för fasadändring samt startbesked för tillbyggnad på fastigheten Örtagården 36 i Botkyrka kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun (nämnden) beslutade den 22 oktober 2019, § 341, dels att bevilja startbesked i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus om 15 kvadratmeter, dels att bevilja bygglov med startbesked i efterhand för fasadändring av enbostadshus på fastigheten Örtagården 36. Av beslutet och tillhörande tjänsteskrivelse anges i korthet följande motivering. Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och startbesked meddelas med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Förslaget, anmälan för tillbyggnad av enbostadshus uppfyller lagkraven. Förslaget avseende fasadändring regleras inte i detaljplanen och strider därmed inte mot detaljplanen. Åtgärden är väl utformad och bidrar till en god färg, form och materialverkan. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden i övrigt uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i kap 2 och kapitel 8, PBL. Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer förvaltningen att startbesked i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus och bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus kan beviljas.

George Serti (Örtagården 35) har överklagat beslutet och yrkat att Örtagården 36 ska föreläggas med rivningsbeslut avseende byggnationerna av förråden och den inglasade entrén.

Motivering till beslutet

Vad länsstyrelsen kan pröva i sitt beslut

Beslutet och de sökta åtgärderna omfattar dels en anmälan om bygglovsbefriad tillbyggnad om 15 kvadratmeter på huvudbyggnadens norra sida, dels en

Datum
2020-04-07

Beteckning
403-967-2020

fasadändring avseende fönsterdörrar under befintligt tak mellan förråd och huvudbyggnad på husets västra sida.

I ärendet har framkommit att den nu aktuella ansökan har föranletts av att det finns ett tillsynsärende gällande tillbyggnader som gjorts på fastigheten. Dessa har enligt uppgifter i tjänsteskrivelsen delvis rivits, rättelse har skett och ärendet har ändrats till bygglovsbefriad tillbyggnad och fasadändring fönsterdörrar under befintligt tak. Vidare framgår att del som kvarstår av förrådet är lovgiven. Lov och anmälan har nu sökts i efterhand.

Klaganden har i sin överklagan haft invändningar mot förrådsbyggnaden och den inglasade entrén väster om huset och menar att rättelser inte gjorts. Länsstyrelsen kan dock inte inom ramen för detta ärende pröva frågor som ligger utanför den nu beviljade anmälan och det beviljade bygglovets. Tillsynsfrågan och vilka rättelser som i praktiken har gjorts får således prövas i annan ordning och det länsstyrelsen kan pröva är om förutsättningar att bevilja anmälan och lov har funnits. Detta gäller dock under förutsättning att klaganden har talerätt.

Har klaganden talerätt?

Bestämmelser om vem som får överklaga beslut meddelade med stöd av PBL finns i 13 kap. 8 § PBL som hänvisar till 42 § förvaltningslagen (2017:900), FL. I denna bestämmelse föreskrivs att ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om detta har gått honom eller henne emot. Beslut om bygglov anses enligt fast praxis angå ägare av eller boende på fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovets gäller.

Klaganden är rågranne och har därmed talerätt vad gäller bygglovets.

Av 13 kap 15 § PBL följer att ett beslut om startbesked endast får överklagas av en sökande eller en anmälare i ett ärende enligt PBL. Frågor om startbesked för åtgärder som inte är bygglovspliktiga och därför inte möjliga att överklaga i den ordning som gäller för sådana lov har dock i praxis ansetts beröra grannelagskretsens civila rättigheter i den mening som avses i artikel 6.1 i Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen), och kan därför ändå vara möjliga att överklaga (se exempelvis MÖD 2017:50 och MÖD mål nr. P 12189-17, 2018-03-26 och även MÖD mål nr P 1948-15, 2016-02-23).

Klaganden har inte närmare angett varför han är berörd av den aktuella tillbyggnaden. Då han är rågranne till den nu aktuella fastigheten och då den nu aktuella tillbyggnaden är placerad mindre än 10 meter från tomtgränsen anser dock länsstyrelsen att åtgärden inverkar på klagandens civila rättigheter i den mening som avses i artikel 6.1 Europakonventionen. Därmed föreligger inget hinder för länsstyrelsen att uppta överklagandet av beslutet om startbeskedet till prövning.

Sammanfattningsvis gör alltså länsstyrelsen bedömningen att klaganden kan överklaga det nu aktuella beslutet i sin helhet.

Datum
2020-04-07

Beteckning
403-967-2020

Sakprövningen av anmälan och bygglovet

Klaganden har anfört att bygglovshandlingarna är bristfälliga. Länsstyrelsen anser dock inte att fasad- och planritningarna i den del de omfattar de sökta åtgärderna är så pass bristfälliga att de inte kan ligga till grund för prövningen i ärendet.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan från år 1972. På fastigheten finns mark som enligt planen inte får bebyggas och mark som inte får bebyggas annat med en förrådsbyggnad.

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom område med detaljplan regleras i 9 kap 30 § PBL. Enligt bestämmelsen ska ansökningar om bygglov bifallas om det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. För fasadändringar gäller dock inte att den aktuella byggnaden måste stämma överens med detaljplanen.

Av 9 kap. 4 b § PBL framgår att det för en- eller tvåbostadshus inte krävs bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter. Om medgivande från granne finns får åtgärden enligt bestämmelsen placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Åtgärden kräver dock anmälan enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen. En prövning av en anmälan om startbesked för en bygglovsfri tillbyggnad omfattar en bedömning om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Denna bedömning är enligt förarbetena till 10 kap. 23 § PBL begränsad men ska innefatta en bedömning av om den planerade åtgärden svarar mot de villkor som följer av 2 och 8 kap PBL i tillämpliga delar. Däremot råder det inget krav på att åtgärden ska vara planenlig, vilket uttryckligen framgår av 10 kap 2 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk 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. Av 2 kap. 9 § PBL framgår att ett byggnadsverk inte får placeras så att den avsedda användningen kan komma att medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vidare ska en byggnad enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan.

Länsstyrelsen gör utifrån ovan nämnda bestämmelser följande bedömning av de sökta åtgärderna.

Vad gäller fasadändringen har klaganden bland annat anfört att en konstruktion med inglasning är bygglovspliktig och strider mot detaljplanen. Av ärendet framgår dock att åtgärden i denna del avser uppförande av fönsterdörrar under befintligt tak. Åtgärden innebär således inte en ökning av byggnadens volym (jfr t.ex. MÖD mål nr P 9086-14, 2015-03-18). Länsstyrelsen gör bedömningen att

Datum
2020-04-07

Beteckning
403-967-2020

den sökta åtgärden för bygglov för fasadändring inte strider mot detaljplanen. Vidare gör länsstyrelsen bedömningen att den sökta åtgärden för tillbyggnaden uppfyller kraven i 9 kap. 4 b § PBL. Enligt ritningarnas måttangivelser uppgår tillbyggnaden till 5x3 meter, d.v.s. 15 kvadratmeter och medgivande från fastighetsägare till Örtagården 37 finns. Länsstyrelsen delar vidare nämndens bedömning att åtgärderna uppfyller anpassningskraven och utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL. Länsstyrelsen bedömer att de besvär som åtgärderna kan tänkas medföra inte är större än vad som skäligen får tålas av de omkringboende, särskilt inte när det som här är fråga om ett tätbebyggt småhusområde samt med hänsyn till den restriktivitet som gäller vid tillämpning av bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärderna kan därmed enligt länsstyrelsens mening inte anses innebära några sådana betydande olägenheter för omgivningen som avses i bestämmelsen.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att förutsättningar att bevilja startbesked i efterhand för tillbyggnad och bygglov i efterhand för fasadändring finns. Nämnden har således haft skäl för sitt beslut. Vad klaganden anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därmed avslås.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som vidtas på annans byggnad kräver tillstånd från den som äger byggnaden. Detta är en civilrättslig fråga som varken kommunen eller länsstyrelsen har att hantera inom ramen för en prövning enligt PBL.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga 1 med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Stina Schmerer.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun

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 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 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 967-2020.



Mottagare, se nedan

Parter: George Serti ./.. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun m.fl.

Målet gäller: bygglov för fasadändring samt startbesked för tillbyggnad på fastigheten Örtagården 36 i Botkyrka kommun

De bifogade handlingarna har kommit in till domstolen.

Vill ni/du lämna ett yttrande?

Ni/Du får nu tillfälle att yttra er/dig över det som står i handlingarna. Vill ni/du göra det ska yttrandet vara skriftligt och komma in till domstolen senast den 14 december 2020.

När tiden har gått ut kan domstolen komma att avgöra målet, även om något svar inte kommit in.

När ni/du skickar in yttrandet

Skicka gärna in handlingar i målet med e-post, helst i PDF-format. Om ni/du vill skicka dem på ett säkert sätt kan ni/du göra det via www.domstol.se/kontaktformular.

Uppge ert/ditt namn, målnummer P 3359-20 och det telefonnummer som ni/du kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Har ni/du frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna om ni/du har frågor: Telefon 08-561 656 40

Jenny Sundin

Bifogade handlingar: aktbilaga 2

Mottagare

Niviline Najib Alexis, Örtagårdsvägen 69, 145 73 Norsborg

Wafik Elis Alexis, Örtagårdsvägen 69, 145 73 Norsborg

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun, 147 85 Tumba

Sida 1 (av 1)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Sicklastråket 1

Telefon

08-561 656 40

Öppettider

måndag–fredag

08:00–16:30

Postadress

Box 69

131 07 Nacka

E-post

mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.nackatingsratt.domstol.se

Från: "george serti" <hekkinen@hotmail.com>
Skickat: Mon, 11 May 2020 19:31:41 +0100
Till: "Länsstyrelsen i Stockholms län" <Stockholm@lansstyrelsen.se>
Ämne: Överklagan Beteckning 403-967-2020
Bilagor: Överklagan Beteckning 403-967-2020.pdf

NACKA TINGSRÄTT

INKOM: 2020-05-12
MÅLNR: P 3359-20
AKTBIL: 2

Hej!

Härmed överklagar jag Länsstyrelsen Stockholms beslut dat 2020-04-07 avseende ärendet med beteckning 403-967-2020. I bifogat dokument finner ni min överklagan.

Vänligen tveka inte att höra av er ifall ni önskar ytterligare förtydliganden eller kompletterande uppgifter.

Med vänlig hälsning

/George Serti

Örtagårdsvägen 67

145 73 Norsborg

Mark- och miljödomstolen
c/o Länsstyrelsen Stockholm
Box 22067
104 22 Stockholm

Norsborg, 2020-05-11

Överklagande avseende Länsstyrelse Stockholms beslut dat 2020-04-07 ang ärende Beteckning 403-967-2020 (Överklagande av beslut om bygglov för fasadändring samt startbesked för tillbyggnad på fastigheten Örtagården 36 i Botkyrka kommun)

Länsstyrelsen Stockholms beteckning: 403-967-2020.

Botkyrka kommuns Dnr: SBN 2018-000557.

Detta gäller tillbyggnaden (det sk "förrådet" tillhörande Örtagården 36) som byggts ihop med min fastighet Örtagården 35.

Det är anmärkningsvärt att Länsstyrelsen Stockholm (enheten för överklagan, Stina Schmerer) inte valt att granska de uppenbara faktafel som låg till grund för Botkyrka kommuns beslut. Det är fakta som jag tydligt redogjort i mina skriftliga synpunkter till dels Botkyrka kommun och dels i min skriftliga överklagan till länsstyrelsen. Faktafel och vilseledande uppgifter gäller *även efter* att viss rättelse/"rivning" skett. I stället skriver länsstyrelsen (andra stycket under rubriken "Motivering till beslutet") att "...rättelse har skett och ärendet har ändrats till bygglovsbefriad tillbyggnad och fasadändring fönsterdörrar under befintligt tak". Detta förefaller länsstyrelsen ha gjort utan att ha belägg för eller kontrollerat riktigheten i uppgifterna. Lika, om inte ännu mer, anmärkningsvärt är att länsstyrelsen anser att bristfälliga fasad- och planritningar inte kan ligga till grund för prövning av ärendet. Detta trots att informationen i ritningarna är direkt vilseledande och kan strida mot gällande detaljplan.

Som jag skrev i min överklagan till länsstyrelsen har inte någon rättelse skett så att tillbyggnaden ändrats till bygglovsbefriad tillbyggnad om 15 m². Även från den av sökande rättade ritningen (SBN 2018-000557:310881) framgår tydligt att arean uppgår till minst ca 22 m². Det framgår med tydlighet att tillbyggnaden inte ändrats till bygglovsbefriad enhet understigande 15 m².

Vidare gäller att tillbyggnaden ska vara fristående, den kan alltså inte byggas ihop med en annan byggnad. Den sökande (Örtagården 36) *har byggt ihop förrådet direkt mot min fastighet* (Örtagården 35). Botkyrka kommunen verkar ha informerat fastighetsägaren till Örtagården 36 att tillbyggnaden strider mot detaljplanen men har därefter inte vidtagit ytterligare åtgärder. Från den sökandes rättade ritning ges sken av att förrådet placerats ett par decimeter från min fastighet vilket inte stämmer. Detta är en direkt felaktig och vilseledande uppgift i ritningen. Verkligheten gäller och den visar att anslutning skett *direkt* mot min fastighet (se även Figur 1). Kommunen har också tillgång till foton som visar på verkligheten men vare sig kommunen eller länsstyrelsen bryr sig om detta.



Figur 1. Foton som tydligt visar att tillbyggnaden byggts ihop med min fastighet.

Jag har också uppmärksammat kommunen på att ändamålet för tillbyggnaden har ändrat. Den är ombyggd till ett inrett barn-/lekrum men kan även tjäna som övernattningsrum. Kommunen har även foto som bekräftar detta men valt att blunda för det. Som en negativ konsekvens av att "förrådet" byggts ihop med min fastighet överförs ljud och buller från barnens lek i "förrådet" direkt till mitt vardagsrum. Det är extremt störande!

Det har skett kraftiga fasadändringar så som att ett fönster tillkommit på tillbyggnadens södra sida, hela fasaden har utökats söderut, skärmtak har byggts, entrén har glasats in, etc. Detta strider mot gällande detaljplan (Pl. 54-1-1, beslut daterat 1972-08-07).

Jag har också uppmärksammat beslutfattarna på den sk 4,5 metersregeln (enligt PBL) men även detta har till och med länsstyrelsen bortsett ifrån. Kommunens beslut är baserat på felaktiga uppgifter (lämnade av sökande) och tyvärr lämnar länsstyrelsens hantering av ärendet också mycket att önska kring. Hade länsstyrelsen involverat en handläggare med specialistkompetens inom området hade länsstyrelsens beslut blivit ett annat. Nu bygger länsstyrelsen sitt beslut på att tillbyggnaden är 5x3 m (dvs 15 kvadratmeter) enligt måttangivelser i ritningar. I ritningarna saknas måttangivelse. Från de måttangivelser som finns och från skalan på ritningen är det snarare minst 3,35x6,10 m (dvs ca 20,5 m²). För övrigt är måttet, 6,11 m, på "befintligt hus" felaktigt. Det ska snarare vara ca 9 m. Vare sig kommunen eller länsstyrelsen kan blunda för tillbyggnadens faktiska utfall (se tex dess form i Figur 2 och jmf med ursprungliga ritningen samt den "rättade" ritningen). Länsstyrelsen hade enkelt kunnat kontrollera detta genom att gå in på eniro.se eller kommunens ortofoto (kommunkarta via kommunens hemsida) och själv mätt avstånd vilket även kommunen hade kunnat göra. Vidare anger länsstyrelsen att fasadändringarna inte strider mot detaljplanen. Jag anser att detta inte stämmer. I detaljplanen står det tydligt att det aktuella området *endast* får bebyggas med förrådsbyggnad. Om inglasningen ska betraktas som del av förrådet borde därmed dess area också beaktas som tillskott till den totala arean men oaktat detta innehålls inte maxarean om 15 kvadratmeter. Avslutningsvis anger länsstyrelsen att medgivande finns från fastighetsägaren till Örtagården 37. Fastighetsägaren till Örtagården 37 bor inte närmare än 4,5 m från tillbyggnaden. Det är jag som fastighetsägare till Örtagården 35 som berörs och jag har inte gett mitt medgivande. Länsstyrelsen borde veta att detta är mer relevant än att ange medgivandet från Örtagården 37 som för övrigt försökte sälja sin fastighet (de har redan sålt och flyttat) så något större engagemang i frågan från deras sida fanns inte.



Figur 2. Notera tillbyggnadens form och storlek och att dess norra del (mot gräsmattan) sträcker sig tom parallellt med den sökandens fastighets norra sida vilket är en stark avvikelse från den sökandens rättade ritning. På ritningens sektion Plan 2 redovisas att "förrådets" norra sida slutar där trappan på plan 1 börjar. Notera också att tillbyggnaden slutar max 1 m ifrån min fastighets norra sida (stupröret på höger sida). Detta ger att tillbyggnadens längd uppgår till ca 7 m. Detta i kombination med dess bredd ger att dess storlek med god marginal överstiger 15 m².

Det är djupt oroväckande att vare sig Botkyrka kommun eller länsstyrelsen valt att granska ärendet närmare trots uppenbara vilseledande och felaktigheter i sökandes ritningar. Trots att jag skriftligt meddelade länsstyrelsen att jag står till förfogande med förtydliganden har ingen kontakt tagits med mig ang innehållet i mitt överklagande utan både kommunen och länsstyrelsen har utgått ifrån ett antagande om att tillbyggnadens area understiger den tillåtna maxarean för förråd. Detta är antingen ett mycket naivt synsätt från instansernas sida eller så ligger det prestige, åtminstone för kommunen, i att erkänna att fel beslut fattats. Det är även allvarligt att sökande valt att inte redovisa exakta mått avseende hur det faktiskt byggdes då "rättelsen" enbart avsåg del av entrén som kraftigt utökade söderut. Ett mycket enkelt sätt att verifiera felaktigheterna i sökandes (ägare till fastighet Örtagården 36) är att kräva relationsritningar (som visar hur det faktiskt har byggts) och kräva att en oberoende och auktoriserad besiktningsman (alt mättekniker/byggledare) med dokumenterad lång erfarenhet mäter upp tillbyggnadens storlek och redovisar detta för kommunen/länsstyrelsen. Kostnad för detta skall naturligtvis bäras av den sökande. I samband med kontrollmätningen skall även ägaren till Örtagården 35 (jag) och/eller av denne utsedd representant få närvara.

Jag förutsätter att mark- och miljödomstolen (MMD) får ta del av samtliga handlingar i ärendet. I annat fall erbjuder jag mig att ombesörja MMD de handlingar jag har tillgång till. Jag står till MMD's förfogade med att svara på förtydliganden, vara behjälplig med ytterligare fotodokumentation, etc.

Sammanfattningsvis yrkar jag på att Örtagården 36 ska föreläggas med ett rivningsbeslut avseende byggnationerna på den västra sidan (utbyggnaden av det sk "förråden" och inglasade entrén) som har byggts ihop med min fastighet (Örtagården 35).

George Serti
George Serti

Personnr: 680503-9275.

Adress: Örtagårdsvägen 67, 145 73 Norsborg.

Ägare/tomträttsinnehavaren: Örtagården 35.

Tfn.nr: 0708 70 25 25.

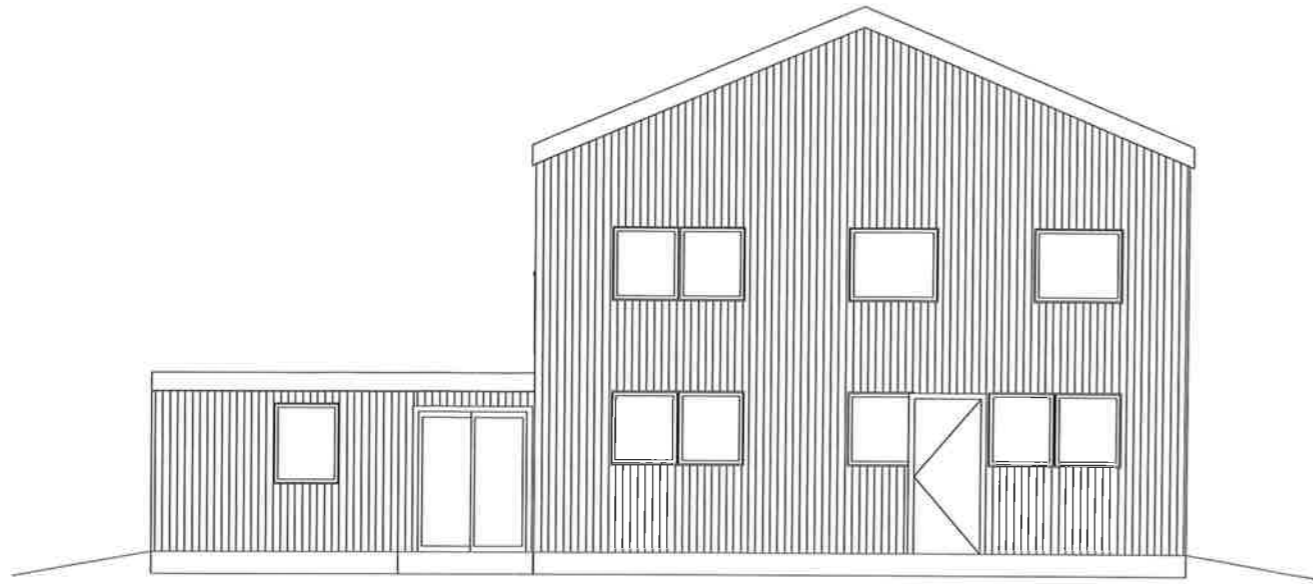
E-post: hekkinen@hotmail.com







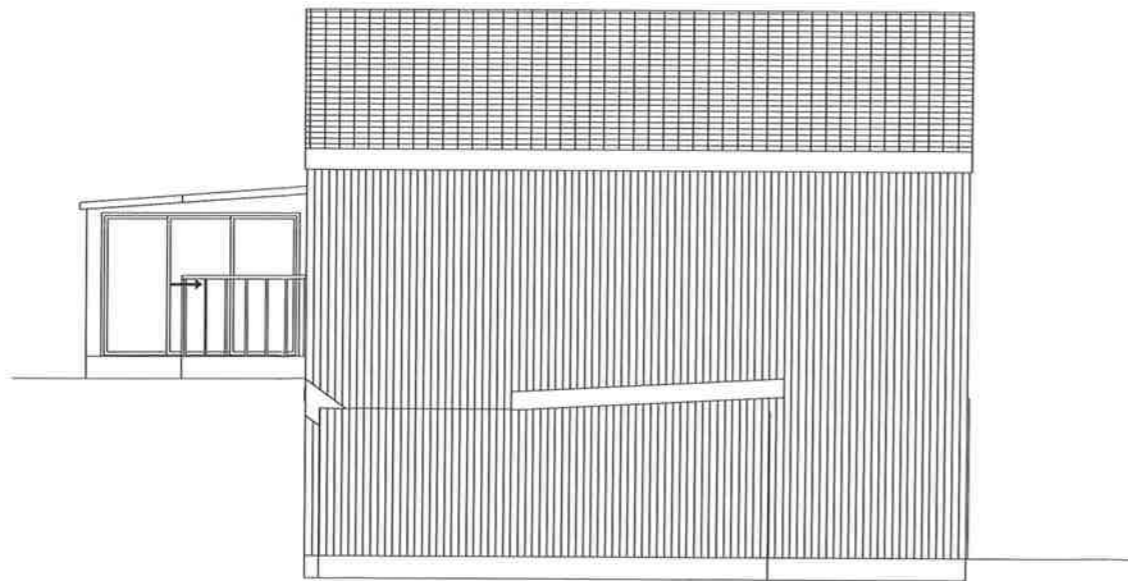




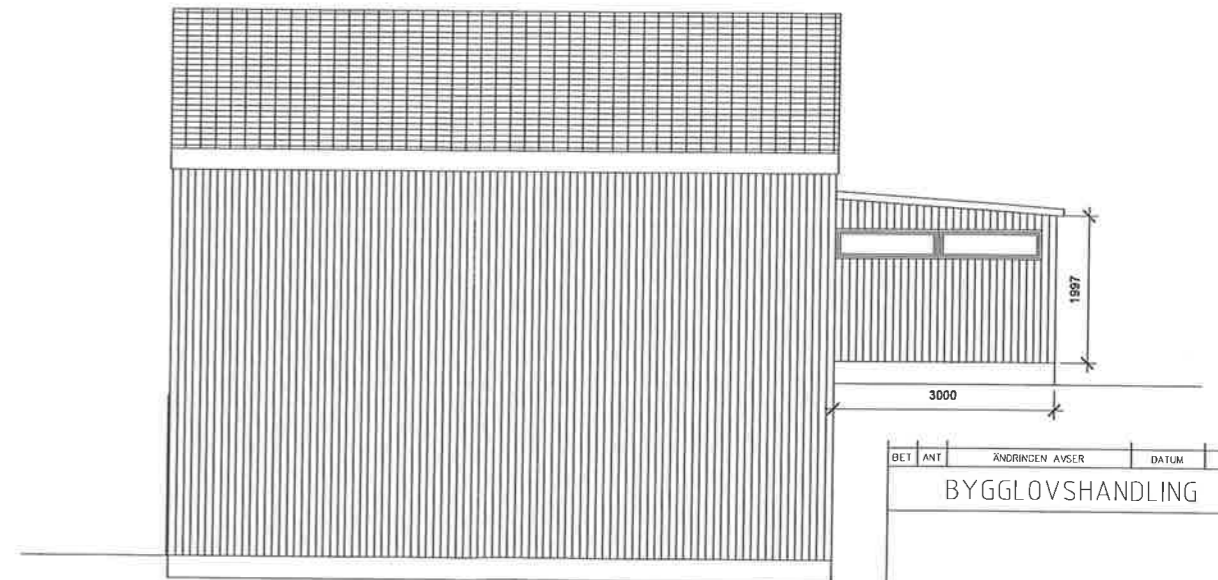
FASAD MOT SÖDER



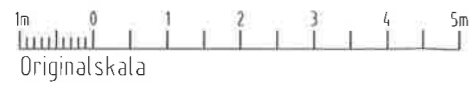
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

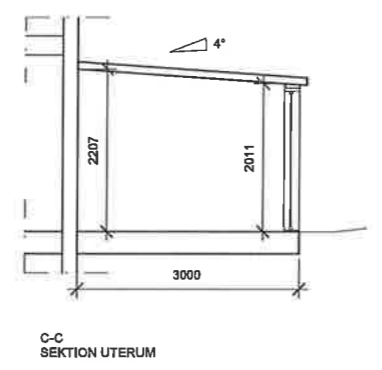
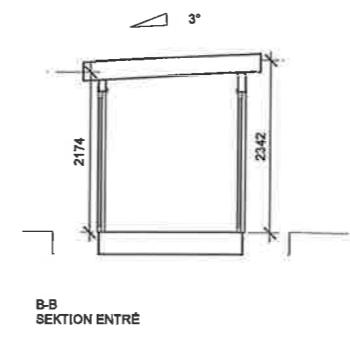
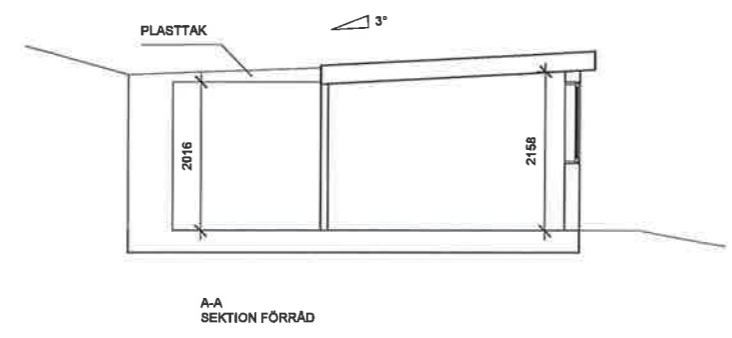


FASAD MOT ÖST



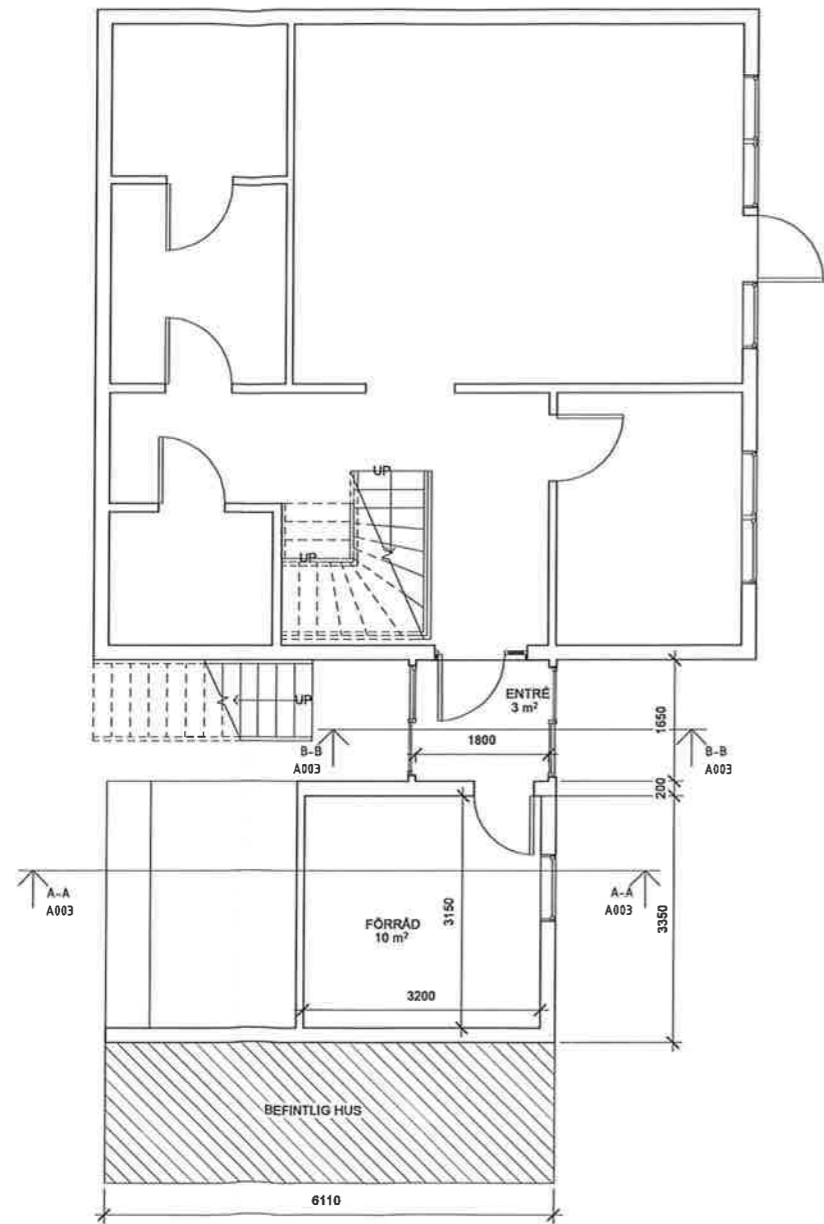
LAGER: SB11

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
UPPDRAG NR	RITAD/RÖNSTR AV	HÄNDLAGGARE		
=	SM	SSH		
DATUM	ANSVARIG			
2018-10-02	SSH			
ÖRTAGÅRDSVÄGEN 69, BOTKYRKA KOMMUN				
VILLA				
FASADRITNING				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:100	A002			

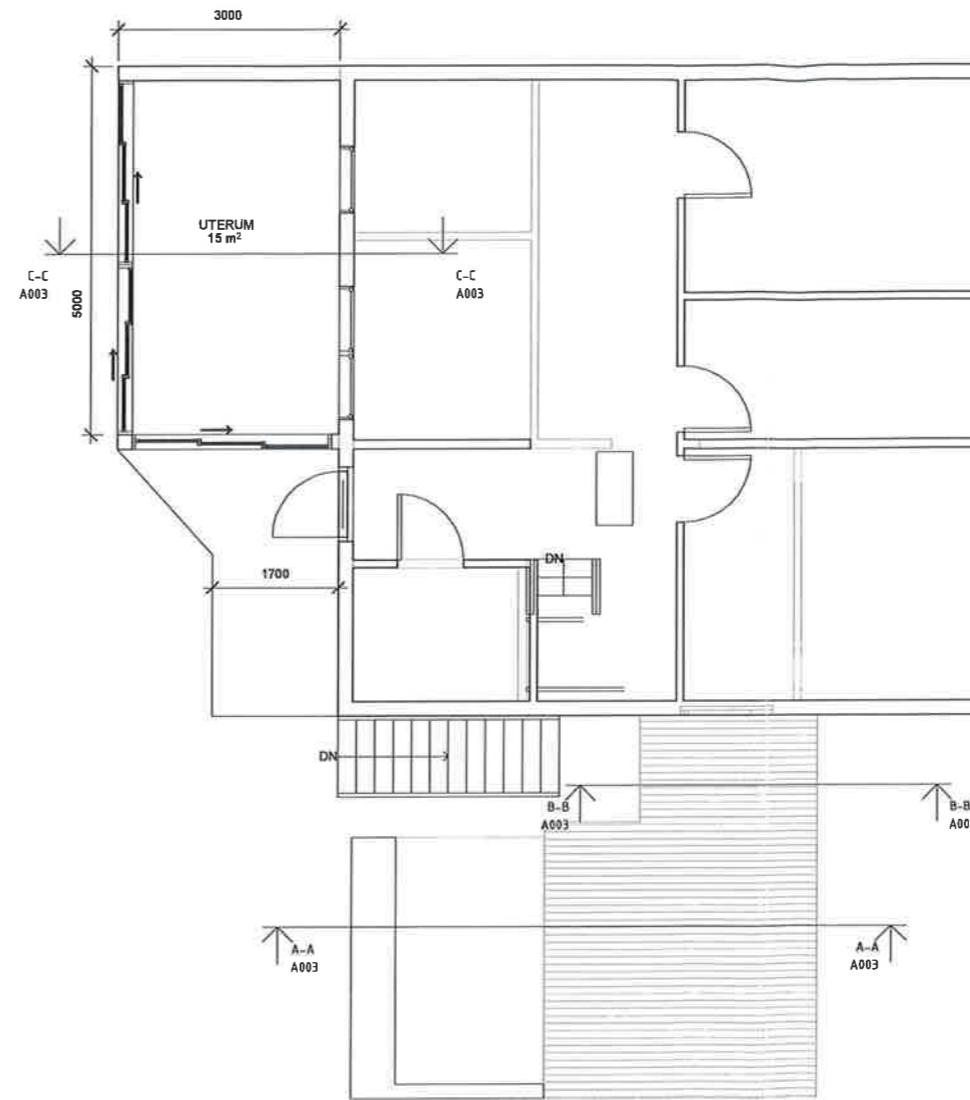


LAGER: SB11

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
UPPDRAG NR	TRITAD/KONSTR AV	FÄRDLAGGARE		
-	SM	SSH		
DATUM	ANSVARIG			
2018-10-02	SSH			
ORTAGÅRDSVÄGEN 69, BOTKYRKA KOMMUN				
VILLA				
SEKTIONER				
SKALA	NUMMER	BET		
A3 1:100	A003			



PLAN 1



PLAN 2



LAGER: SB11

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLÖVSHANDLING				
UPPDRAG NR	RITAD/KORST AV	HANDLAGGARE		
-	SM	SSH		
DATUM	ANSVARIG			
2018-10-02	SSH			
ÖRTAGÅRDSVÄGEN 69, BOTKYRKA KOMMUN				
VILLA				
PLANRITNING				
SKALA	NUMMER		BET	
A3 1:100	A001			