

**From:** "Sofie Östberg"  
**Sent:** Mon, 17 Mar 2025 14:25:56 +0100  
**To:** "'Niklas Rolfer'" <niklas.rolfer@gmail.com>  
**Cc:** "Anna Eriksson" <anna.eriksson@stockholm.se>  
**Subject:** SV: Svar reducering 2024-10379

Dp saknar konkreta bestämmelser men hänvisar till Stadgan. Lämplighet uppfylls inte, grannmedgivande saknas. Paragrafen är inte tillämplig. Åtgärden måste förläggas minst 4,5 meter från gräns oavsett avstånd mellan byggnader. Strategin om varsam utveckling gäller olika hus i olika områden oavsett material. Kan inte ge mer tydliga svar än vad som har framförts tidigare. Beslutet är fattat och om Lst bedömer att nämnden har gjort ett felaktigt beslut så får vi reda på det inom tid. Vidare frågor hänvisas till chef.

/S

§ 5.

Fristående byggnads läge.

Inom med Ö betecknat område må efter grannes medgivande byggnad, där byggnadsnämnden prövar lämpligt, dels förläggas i gräns till grannes tomt utan att förses med brandmur i tomtgräns, dels förläggas på mindre avstånd från sådan gräns än som stadgas i 96 § byggnadsstadgan, om avståndet till byggnad på angränsande tomt uppgår till minst nio (9) meter.

§ 6.

**Från:** Niklas Rolfer <niklas.rolfer@gmail.com>  
**Skickat:** den 17 mars 2025 14:05  
**Till:** Sofie Östberg <sofie.ostberg@stockholm.se>  
**Ämne:** Re: Svar reducering 2024-10379

Jag försöker bara förstå, jag läser en sak i tjänsteutlåtandet för att i nästa stund läsa nåt som helt motsäger det du skrivit. Se ytterligare kommentarer nedan. Som jag tror att jag har sagt tidigare - har jag fel så kommer jag gå vidare i livet men innan jag förstår behöver jag lite hjälp med förklaringar.

- Vår detaljplan hänvisar till 96§ i byggnadsstadgan från 1947 gällande avståndet till granne. Varför säger du att planen saknar avståndsbestämmelse? **Den § säger minst 4,5 meter. Jag vet men varför säger du att planen saknar avståndsbestämmelse?**

- Vägledningen Varsam utveckling gäller endast trähus, det står ju väldigt tydligt så varför fortsätter du hänvisa till den? **Den gäller i högsta grad inte bara trähus. Okej, i andra områden**

kanske stenhus nämns men hur förklarar du det som står om Svedmyra att husen uppfördes uteslutande i trä?

- Du skriver att avstånd till granntomt inte beaktas i vår grannes ärende 2015-18828 men det framgår ju tydligt av mejl från bygglovshandläggaren att avståndet har beaktats och bedömts planenligt. Se urklipp nedan. "stycket om att berörda grannar ska medge och nämnden prövar det som lämpligt" saknas. Alla åtgärder och fastigheter prövas individuellt, Det innebär inte, per automatik, att du kan få bygglov för en åtgärd bara för att din granne har fått lov för samma åtgärd, flera år tidigare. Alla åtgärder och ansökningar prövas individuellt. Kontoret tar hänsyn till olika krav och gör en bedömning kring bland annat varsamhet, helhetsverkan och allmänna/enskilda intressen. Proportionalitetsprincipen innebär tex att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får. Det där var ju bara ett nonsens-svar. Varför skriver du att avstånd till granne inte har beaktats när det är uppenbart att handläggaren har gjort det?

- Hur kan det vara svårt att avgöra om lämplighetsbedömning gjordes när placeringen tydligt framgår på bygglovsritningarna från när huset uppfördes samt att följande text finns i planbeskrivningen. "bebyggandet kommer ske i stadens regi, varför ingen svårighet förefinnes att tillämpa de i stadsplanebestämmelserna angivna föreskrifter om fristående byggnads läge". Det gäller det ursprungliga husets placering. Vi prövar påbyggnadens planlighet och lämplighet. Men i urklippet jag hänvisar till skriver du ju att det är svårt att avgöra om det gjordes en lämplighetsbedömning från den tiden, alltså när huset byggdes. Vad är det som är svårt?

Mvh  
Niklas

Den mån 17 mars 2025 kl 13:36 skrev Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>:

Se svar i rött nedan. Vi kommer inte komma längre. Kontoret har gjort en rättssäker bedömning och nämnden har fattat sitt beslut. Nu behöver vi avvakta beslut från LST.

/S

**Från:** Niklas Rolfer <[niklas.rolfer@gmail.com](mailto:niklas.rolfer@gmail.com)>

**Skickat:** den 17 mars 2025 13:22

**Till:** Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>

**Ämne:** Re: Svar reducering 2024-10379

Yes, jag får göra det.

En annan sak, nu när vi gått igenom ärendet igen får jag frågan från en jurist vi tagit hjälp av varför vi inte fått återkoppling på vissa kommentarer vi framfört. Det gäller framförallt några påståenden i tjänsteutlåtandet som väldigt lätt kan bemötas som felaktiga, se nedan. Har du ens läst detta och hur kan du isåfall bortse från den info som finns?

- Vår detaljplan hänvisar till 96§ i byggnadsstadgan från 1947 gällande avståndet till granne. Varför säger du att planen saknar avståndsbestämmelse? **Den § säger minst 4,5 meter.**

- Vägledningen Varsam utveckling gäller endast trähus, det står ju väldigt tydligt så varför fortsätter du hänvisa till den? **Den gäller i högsta grad inte bara trähus.**

- Du skriver att avstånd till granntomt inte beaktas i vår grannes ärende 2015-18828 men det framgår ju tydligt av mejl från bygglovshandläggaren att avståndet har beaktats och bedömts planenligt. Se urklipp nedan. **"stycket om att berörda grannar ska medge och nämnden prövar det som lämpligt" saknas. Alla åtgärder och fastigheter prövas individuellt, Det innebär inte, per automatik, att du kan få bygglov för en åtgärd bara för att din granne har fått lov för samma åtgärd, flera år tidigare. Alla åtgärder och ansökningar prövas individuellt. Kontoret tar hänsyn till olika krav och gör en bedömning kring bland annat varsamhet, helhetsverkan och allmänna/enskilda intressen. Proportionalitetsprincipen innebär tex att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får.**

- Hur kan det vara svårt att avgöra om lämplighetsbedömning gjordes när placeringen tydligt framgår på bygglovsritningarna från när huset uppfördes samt att följande text finns i planbeskrivningen. *"bebyggandet kommer ske i stadens regi, varför ingen svårighet förefinnes att tillämpa de i stadsplanebestämmelserna angivna föreskrifter om fristående byggnads läge"*. **Det gäller det ursprungliga husets placering. Vi prövar påbyggnadens planenlighet och lämplighet.**

Vi är uppriktigt nyfikna på hur det har gått till så hoppas du kan besvara det. Vi har redan skickat in vårt överklagande så ditt svar kommer inte påverka det på nåt sätt.

#### **Tidigare beslut**

Sökande hänvisar till två tidigare beslut i närområdet, ärende dnr 2015-18828 (Landsfiskalen 9) och dnr 2016-00364 (Bisittaren 15). Ärendena avser påbyggnader. Det förelåg andra förutsättningar avseende våning, skala och höjd på ett av husen och dessutom har påbyggnaderna uppförts innan **"Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar"**, antogs av stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2021. Idag skulle man göra en annan bedömning avseende dessa åtgärder. Kontoret har vid tillfället inte tagit ställning till planbestämmelsen om avstånd till gräns, därför har hänsyn till åtgärdens planenlighet avseende avstånd inte tagits i beaktning.

Mejl från handläggare i ärendet för Landsfiskalen 9.

-11-11, Dnr 2015-18828

Befintlig byggnad är planenlig, inget planstridigt utgångsläge föreligger

#### Detaljplanens bestämmelser

Byggnad får vara 7 meter hög, 2 våningar, byggrätt 1/5-del, byggnadsstadga men ok närmare om avstånd angränsande byggnad 9 meter.

541 tomtarea, dividerat med 5 = 108,2 kvm byggrätt.

#### Förslaget:

Byggnadsarean påverkas inte, ej heller placering. Byggnadshöjden ökar från 4 meter till c:a 6,07 meter.

Våningsantalet ökar till 2.

Förslaget är således planenligt, och finns inga hinder i detaljplan för förslaget.

Här bedöms  
avstånd till  
grannar.  
Byggnadsstadga  
= 4,5 m

### Överensstämmelse med detaljplan

Huset är lovgivet och uppförd, år 1953-54, på ett avstånd som är närmare än 4,5 meter från gräns. Det är svårt att avgöra hurvida en lämplighetsbedömning gjordes och om det fanns grannmedgivande från den tiden, men oavsett så bedömde Kontoret att en 1-plan stuga med källare var lämplig att uppföra på platsen med denna gränsnära placering och vid denna tidpunkt. Att göra en bedömning kring utgångsläget idag har därför varit svårt.

Mvh  
Niklas

Den mån 17 mars 2025 kl 12:24 skrev Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>:

"Om ansökan under handläggningens gång revideras, eller om ytterligare handlingar skickas in på ditt eget initiativ, räknas tiden från det datum ytterligare underlag kommit in till oss."

Tänker att vi inte kommer längre i detta utan du får helt enkelt skicka in en överklagan så får Lst avgöra frågan.

/S

**Från:** Niklas Rolfer <[niklas.rolfer@gmail.com](mailto:niklas.rolfer@gmail.com)>

**Skickat:** den 17 mars 2025 12:20

**Till:** Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>

**Ämne:** Re: Svar reducering 2024-10379

Situationsplanen är ingen ny handling, den har sett likadan ut sen vi skickade in ansökan i juli 2024. Ni har inte heller efterfrågat en måttsett situationsplan och du nämner redan i ditt första utlåtande från november att befintlig byggnad står närmare än 4,5 m från tomtgräns.

Läser i protokollet att punkten som behandlade vårt ärende justerades 2025-03-03 och anslogs dagen efter så 2025-02-20 stämmer inte.

Niklas

Den mån 17 mars 2025 kl 11:57 skrev Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>:

Hej

Situationsplan med mått till närmaste tomtgränser inkom 2024-12-12.

Bifogar kommunikering kring beslutsdatum samt protokoll från nämndsammanträdet, med beslut och beslutsdatum.

/Sofie

**Från:** Niklas Rolfer <[niklas.rolfer@gmail.com](mailto:niklas.rolfer@gmail.com)>

**Skickat:** den 14 mars 2025 14:29

**Till:** Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>

**Ämne:** Re: Svar reducering 2024-10379

I det beslut som skickats ut står det ingenting om att beslutet togs 2025-02-20, det enda datum som finns angivet är 2025-03-13.

Ser även att datumet för komplett ansökan i tjänsteutlåtandet är fel, vi skickade in vår komplettering 2024-12-04 så korrekt är att vi har fått ta del av beslutet 15 veckor efter komplett ärende.

Vi kommer att bestrida fakturan om den skickas med full avgift.

Mvh  
Niklas

Den fre 14 mars 2025 kl 13:50 skrev Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>:

Hej

Beslutet avgjordes i nämnd 2025-02-20. Det är 10 veckor från att ärendet blev komplett. Ingen reducering föreligger. Det är datum för beslut som gäller, inte datum för delgivning.

/S

---

**Från:** Niklas Rolfer <[niklas.rolfer@gmail.com](mailto:niklas.rolfer@gmail.com)>

**Skickat:** den 14 mars 2025 13:36

**Till:** Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>

**Ämne:** Re: Beslut i ärende 2024-10379

**Detta e-postmeddelande kommer från en extern avsändare. Klicka inte på länkar och öppna inte bilagor om du inte känner igen avsändaren och vet att innehållet är säkert.**

Nu har vi fått beslutet. Ser att det ligger ett underlag för faktura i e-tjänsten och där ser det ut som ni tar ut full avgift. Ansökan var enligt tjänsteutlåtandet komplett 2024-12-12 och vi fick beslutet idag 2025-03-14. Idag är vi inne på 14:e veckans handläggning vilket borde betyda en reducerad avgift.

Mvh  
Niklas

Den ons 12 mars 2025 kl 11:42 skrev Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>:

Hej

Ni kommer att bli delgivna beslutet, där kommer all info om tidsfrister och överklagan finnas med.

/S

---

**Från:** Niklas Rolfer <[niklas.rolfer@gmail.com](mailto:niklas.rolfer@gmail.com)>

**Skickat:** den 12 mars 2025 11:11

**Till:** Sofie Östberg <[sofie.ostberg@stockholm.se](mailto:sofie.ostberg@stockholm.se)>; Administration SBK Externa Mail  
<[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)>

**Ämne:** Beslut i ärende 2024-10379

Hej,

Jag ser i er e-tjänst att stadsbyggnadsnämnden har avslagit vår bygglovsansökan men jag vill bara stämma av hur delgivningen av beslutet till oss kommer ske. Vi håller på att förbereda vårt överklagande så jag vill veta vilket datum vi har att förhålla oss till.

Mvh  
Niklas Rolfer