
20. Anmälningar för kännedom

Förslag till beslut

Bygg- och miljötillsynsnämnden noterar listan med handlingar som har anmälts för kännedom till och med den xx oktober 2026

Anmällda handlingar

- BMN265933 Minnesanteckningar kommunala seniorrådets arbetsutskott 2026-09-03
- BMN265931 Delbeslut gällande överklagande av beslut om bygglov, Ormsta 1:1097 (SHBG 2026-000671), 44752-2026
- BMN265935 Kommunfullmäktige, Revidering av policy för styrning och uppföljning av ekonomi och verksamheter
- BMN 2026.011-4 Kommunfullmäktige, Tertialrapport januari-april 2026, Vallentuna kommun
- BMN265939 Kommunfullmäktige, Resultatöverföring från 2025 års bokslut
- BMN 2026.037-3 Överklagande över beslut om bygglov, Bällsta 2:1320 (Malmbodavägen 4A) SHBG 2025-006591
- BMN 2026.037-4 Överklagande över beslut om bygglov, Bällsta 2:1320 (Malmbodavägen 4), SHBG 2025-006591
- BMN 2026.037-5 Namninsamling till stöd för överklagande av bygglov på Malmbodavägen 4
- BMN 2026.037-6 Delbeslut gällande överklaganden av beslut om att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad m.m. på Bällsta 2:1320, 46975-2026
- BMN265961 Vallentuna kommuns informationssäkerhets- och dataskyddsarbete under 2025
- BMN265991 Överklagande av beslut om avskrivning av tillsynsärende, Ormsta 1:985, SHBG 2026-000912
- BMN265993 Protokoll, kommunala seniorrådet 2026-09-21



Parter
Se sändlista

Överklagande av beslut om bygglov på fastigheten Ormsta 1:1097; nu fråga om inhibition

Beslut

Länsstyrelsen avslår yrkandet om inhibition.

Beskrivning av ärendet

Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun beslutade den 7 augusti 2026 (dnr. SHBG 2026-000671) om bygglov för nybyggnad av 21 radhusbostäder fördelat på 3 huskroppar, 21 förråd och 1 miljöhus samt uppförande av plank på fastigheten Ormsta 1:1097. Som skäl för beslutet angavs bland annat att åtgärden är planenlig.

Tor Sundén och Malin Sundén har överklagat beslutet och yrkat inhibition så att bygglovet inte verkställs innan deras överklagande har prövats. De har även ansett att de anser att bygglovet strider mot detaljplanen samt att byggnationen innebär betydande insyn för dem.

Motivering till beslutet

Enligt 48 § förvaltningslagen (2017:900) får överinstansen bestämma att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla.

Ett beslut om inhibition innebär ett förordnande om att det överklagade beslutet i avvaktan på slutlig prövning inte får verkställas. Bedömningen huruvida inhibition ska meddelas grundas på ett preliminärt ställningstagande om det överklagade beslutet är felaktigt. Inhibition bör endast meddelas om det finns skäl att anta att beslutet är felaktigt och om inhibition är ägnad att förhindra att ett allmänt eller enskilt intresse åsamkas beaktansvärd skada.

Enligt länsstyrelsen har det hittills inte framkommit någon omständighet som bör föranleda att det överklagade beslutet om bygglov tills vidare inte ska gälla. Begäran om inhibition ska därför avslås.

Länsstyrelsens delbeslut är ett självständigt beslut som inte är bindande för länsstyrelsens slutliga beslut.

Efter ytterligare beredning av ärendet kommer länsstyrelsen att pröva överklagandet slutligt.

Länsstyrelsen ger Tor Sundén och Malin Sundén anstånd med att komma in med en komplettering av sitt överklagande senast den 29 september 2026. Om ingen komplettering inkommer kan ärendet komma att avgöras på befintligt underlag.

Du kan överklaga beslutet

Se information nedan hur du kan överklaga beslutet.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Sara Linde.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Sändlista

Klagande

Tor Sundén och Malin Sundén, torstradgard@gmail.com

Kopia till

Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun

OBOS Bostadsutveckling AB, Carolina Hägg, carolina.hagg@obos.se

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.

Så här överklagar du 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 ditt överklagande bifogar du kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

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 44752-2026.

Från: Mikael Beermann <mikael@beermann.se>
Skickat: 2026-09-14 08:13:03
Till: "Vallentuna Bygglov" <bygglov@vallentuna.se>
Ämne: Överklagande, bygglov SHBG 2025-006591
Bilagor: överklagan-SHBG 2025-006591.pdf, bilagor.zip

Till Länsstyrelsen i Stockholms län via Bygglovsavdelningen, Vallentuna kommun:

Vi önskar att överklaga bygglovet SHBG 2025-006591 enligt bifogad skrivelse med bilagor.

Vi kommer även att lämna in samma överklagan på papper.

MVH
Mikael Beermann
700322-1558
Drakes väg 9, Vallentuna

2026-09-13

Länsstyrelsen i Stockholms län
Via
Vallentuna kommun Bygglövsavdelningen,
186 86 Vallentuna

GEMENSAMT ÖVERKLAGANDE AV BYGGLOV

Till: Länsstyrelsen i Stockholms län
Via: Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun

Överklagat beslut	Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut 2026-08-20, § 64
Fastighet	Bällsta 2:1320, Malmbodavägen 4A
Diarienummer	SHBG 2025-006591 / BMN 2026.037
Beslut	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, tillbyggnad 12 m ² och förråd 10 m ²

Klagande

Överklagandet ges in gemensamt av nedanstående fastighetsägare. Varje klagande för sin egen talan, medan grunderna för överklagandet i huvudsak är gemensamma.

Namn	Fastighet	Kontaktuppgifter
Ove och Marita Mattsson	Bällsta 2:103	tel: 0708711429, 0768300217 mattsson.marita@gmail.com mattsson.ove@gmail.com
Irene Rybrink	Bällsta 2:113	tel: 0707814476 0851171941@telia.com
Agneta Boman	Bällsta 2:119	tel: 0735358312 nettan.boman@hotmail.se
Josefina Torkelsson	Bällsta 2:879	tel: 0704998979 josefina@torkelsson.com
Mikael och Anna Beermann	Bällsta 2:681	tel: 0733491143, 0707736528 anna@beermann.se mikael@beermann.se
Rikard och Kristina Askstedt	Bällsta 2:663 / Bällsta 2:99	tel: 0700874599, 0703797941 kristina@askstedt.se rikard@askstedt.se
Fredrik Holmér och Katarins Sjödin	Bällsta 2:664	tel: 0705645602 fredrik.holmer65@gmail.com katarina.sjodin@outlook.com

Annika och Anders Stenhols	Bällsta 2:101	tel: 0706458275 widstenen@gmail.com
----------------------------	---------------	--

Individuell påverkan och klagorätt

Klagorätten bedöms individuellt. Nedan anges den konkreta påverkan för respektive klagande. Beskrivningarna är avsiktligt kortfattade; de gemensamma invändningarna mot bygglovets utvecklas under grunderna för överklagandet.

Enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), jämförd med 42 § förvaltningslagen (2017:900), får ett beslut överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom eller henne emot. Även ägare till fastigheter som inte är rågrannar kan, beroende på åtgärdens art och omfattning samt bland annat natur- och trafikförhållandena på platsen, vara särskilt berörda. Klagorätten ska därför bedömas utifrån den konkreta påverkan för var och en av de klagande.

Ove och Marita Mattsson – Bällsta 2:103: Vi bor på Karlbergsvägen 62 i nära anslutning till exploateringsområdet. Den planerade utbyggnaden med flera stora bostadshus, omfattande parkering och hårdgjorda ytor innebär en tydlig förändring av vår närmiljö och områdets nuvarande villakaraktär. Vi påverkas också av den ökade trafik och aktivitet som den samlade exploateringen medför i närområdet.

Irene Rybrink – Bällsta 2:113: Jag bor på Malmbodavägen 1 och påverkas direkt av den ökade trafik som de planerade bostäderna medför på Malmbodavägen. Vägen är smal, saknar trottoar och används av gående, cyklister och bilar. Den samlade exploateringen innebär därför en konkret förändring av trafikmiljön och boendemiljön i min omedelbara närhet.

Agneta Boman – Bällsta 2:119: Jag bor på Malmbodavägen 3, mycket nära exploateringsområdet och den trafik som ska till och från de nya bostäderna. Det är redan i dagsläget svårt med möten på Malmbodavägen, som är smalare än övriga delen av området, och detta kommer att försämrats kraftigt med den nya bebyggelsen. Fler bostäder, parkeringsplatser och utfarter på en begränsad yta innebär en konkret ökning av trafik och fordonsrörelser i min närmiljö. Den tätare bebyggelsen med betydligt högre hus förändrar också den fysiska och visuella miljön längs Malmbodavägen.

Josefina Torkelsson – Bällsta 2:879: Jag bor på Lagmansvägen 57 i direkt närhet till exploateringsområdet. Den samlade utbyggnaden med flera stora bostadshus, fler parkeringsytor och omfattande hårdgjorda ytor innebär en påtaglig förändring av den närliggande bebyggelsestrukturen och boendemiljön. Förändringen berör mig därför konkret som närboende.

Mikael och Anna Beermann – Bällsta 2:681: Vår fastighet på Drakes väg 9 gränsar till Bällsta 2:1319, som är en av de fyra fastigheter som ingår i den samordnade exploateringen. Den nya bebyggelsen kommer genom sin höjd, volym och täthet att utgöra en tydlig förändring av vår omedelbara fysiska och visuella boendemiljö. Den samlade exploateringen med flera stora bostadshus och ytterligare planerade bostäder förändrar områdets karaktär i direkt anslutning till vår fastighet.

Rikard och Kristina Askstedt – Bällsta 2:663 / Bällsta 2:99: Våra fastigheter ligger i nära anslutning till exploateringsområdet. Vi påverkas konkret av den samlade exploaterings omfattning, med stora byggnadsvolymer, fler bostäder, omfattande parkering och hårdgjorda ytor. Vi berörs även av den ökade trafiken på den smala Malmbodavägen och av den tydliga förändringen av områdets befintliga villakaraktär och boendemiljö.

Fredrik Holmér och Katarina Sjödin – Bällsta 2:664: Vi bor på Lagmansvägen 55 i nära anslutning till exploateringsområdet. Flera nya bostäder i fyra likartade byggnader med tillhörande parkering och hårdgjorda ytor innebär en tydlig förändring av bebyggelsestrukturen i min närmiljö. Jag påverkas därför konkret av exploaterings omfattning och av den förändrade boendemiljön.

Annika och Anders Stenhols – Bällsta 2:101: Vår fastighet på Malmbodavägen 6 ligger i direkt anslutning till exploateringsområdet och påverkas i hög grad av utförandet av bostäderna genom dess höjd, placering och karaktär. Vi påverkas också i hög grad av den ökade användningen av Malmbodavägen i form av tillfarten till 10 nya bostäder och all kommunal service till

dessa bostäder.

Yrkanden

I första hand yrkar vi att Länsstyrelsen upphäver Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut och avslår ansökan om bygglov.

I andra hand yrkar vi att beslutet upphävs och ärendet återförvisas till Bygg- och miljötillsynsnämnden för ny handläggning och fullständig prövning.

Vi begär även inhibition, innebärande att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla i avvaktan på slutligt avgörande.

Bakgrund

Nämnden beslutade den 20 augusti 2026 att bevilja bygglov för Bällsta 2:1320. Beslutet avser enligt beslutssatsen nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, tillbyggnad om 12 m² samt förråd om 10 m².

Kommunens tjänsteskrivelse redovisar att fastigheten omfattas av detaljplan B590629, att högsta antal våningar är två och att fastigheten får bebyggas med en bostad, samtidigt som nämnden enligt planbeskrivningen kan medge ytterligare en lägenhet. Kommunen anger också att tillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas.

Flera omkringboende har under handläggningen invänt mot bland annat byggnadsvolymen, trafikökningen, den samlade påverkan från fyra likartade byggprojekt och förändringen av områdets karaktär. Dessa invändningar finns redovisade i tjänsteskrivelsen.

Grunder för överklagandet

1. Trafikfrågan har inte prövats från korrekt rättslig utgångspunkt

En central invändning från omkringboende har varit den väsentligt ökade trafiken på Malmbodavägen och på den gemensamma tillfart som betjänar exploateringsfastigheterna. I den gemensamma skrivelsen redovisades att Malmbodavägen är smal och saknar trottoar samt att den då kända exploateringen skulle öka antalet bostäder som trafikförsörjs via vägen från fyra till elva. Efter nämndens beslut har de klagande dessutom fått uppgift om att byggherren avser att uppföra två ytterligare komplementbostadshus, ett på Bällsta 2:102 och ett på Bällsta 2:1321. Om även dessa bostäder använder samma tillfartssystem innebär den fullt utbyggda exploateringen tio nya bostäder och totalt tretton bostäder som trafikförsörjs via denna del av Malmbodavägen.

Trots detta anger förvaltningen uttryckligen:

”Trafiksituationen beträffande oro för ökad trafik och avsaknad av trottoar behandlas inte inom ramen för bygglovsprövningen och är inte skäl att avslå en planenlig åtgärd.”

Vi menar att detta är en alltför kategorisk och rättsligt felaktig utgångspunkt. Kommunen anger själv i samma tjänsteskrivelse att prövningen enligt 9 kap. 56 § PBL omfattar bland annat 8 kap. 9 § PBL. Den bestämmelsen innebär bland annat att en tomt ska ordnas så att betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer samt att utfart och parkering ska kunna ordnas på lämpligt sätt.

Det innebär inte att kommunen inom ett enskilt bygglov måste lösa den generella frågan om Malmbodavägen ska breddas eller förses med trottoar. Däremot ska den aktuella tomtens utfart, parkering och fordonsrörelser kunna prövas i förhållande till den angränsande trafikmiljön. Den redovisade nybyggnadskartan och servitutshandlingarna visar dessutom att Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 använder ett gemensamt vägområde för trafikförsörjningen. MOD har i mål P 3695-22 prövat krav på utfart och parkering enligt 8 kap. 9 § PBL inom ramen för bygglovsprövningen.

Nämnden synes därmed ha sammanblandat frågan om generell väghållning med den prövning av tomtens och den gemensamma tillfartens funktion, utfartsförhållanden, parkeringsmanövrer och trafikpåverkan som hör till bygglovsprövningen. Frågan är särskilt relevant eftersom trafikökningen delvis följer av den ytterligare bostaden. Att en viss avvikelse från detaljplanen får genomföras innebär inte att övriga materiella krav i PBL upphör att gälla.

Vi anser därför att beslutet ska upphävas, alternativt återförvisas, eftersom trafikfrågan inte har prövats utifrån korrekt rättslig utgångspunkt.

2. Beslutet och ritningarna innehåller oförenliga uppgifter om byggnadens omfattning

I tjänsteskrivelsen beskrivs byggnaden som ett tvåvåningshus med BYA 120 m² och BTA 240 m². Vidare anges att byggnadsarean inklusive tillbyggnaden är 132 m² och bruttoarean 252 m² (tjänsteskrivelsen s. 3).

På planritningen som ingår i beslutsunderlaget anges däremot BTA 308,47 m² och BTA inklusive den bygglovsbefriade tillbyggnaden 320,47 m². Skillnaden är närmare 70 m².

Detta är inte en obetydlig redaktionell skillnad. Bruttoarean är en grundläggande uppgift om byggnadens omfattning, och skillnaden är dessutom direkt kopplad till hur det övre planet/vinden har räknats. De motstridiga uppgifterna finns således mellan tjänsteskrivelsen och en ritning som ingår i beslutsunderlaget i samma ärende.

Det går därmed inte att entydigt utläsa vilken bruttoarea och byggnadsvolym som nämnden faktiskt har lagt till grund för lovprövningen. Innan lovet kan fastställas behöver det klargöras:

1. vilken BTA byggnaden faktiskt har enligt de ritningar som lovet avser,
2. vilka våningsplan som ingår i areaberäkningen,
3. vilken byggnadsvolym som har legat till grund för nämndens planenhetsprövning, och
4. hur skillnaden mellan 240/252 m² i tjänsteskrivelsen och 308,47/320,47 m² på ritningen ska förklaras.

3. Detaljplanens begränsning till två våningar och vindsplanet är inte tillräckligt utredda

Kommunen anger att detaljplan B590629 medger högst två våningar (tjänsteskrivelsen s. 3). Den aktuella byggnaden består emellertid av två fulla våningsplan samt ett omfattande övre plan/vindsplan.

Sektionsritningen visar bland annat cirka 1,90 meters höjd över en del av vinden och cirka 2,40 meter i den centrala delen. Planritningarna redovisar samtidigt en total BOA om 128,17 m² per bostad och 256,34 m² för de två bostäderna.

Nämnden betecknar utan närmare redovisad analys byggnaden som ett tvåvåningshus. Av beslutet framgår inte vilken definition av våning respektive vind som har tillämpats, hur det övre planet har klassificerats eller hur det förhåller sig till de motstridiga BTA-uppgifterna.

Vi gör inte gällande att viss rumshöjd eller redovisad BOA i sig automatiskt innebär att vinden är en tredje våning. Däremot är planens ålder särskilt betydelsefull. Byggnadsplan B590629 fastställdes den 29 juni 1959. Vid den tidpunkten gällde 1947 års byggnadsstadga. Enligt 47 § 2 mom. i den stadgan skulle, om inte annat var föreskrivet eller uppenbarligen förutsatt, även en vind där bonings- eller arbetsrum fanns inredd räknas som en våning.

MÖD:s avgörande P 4863-23 understryker betydelsen av planhistoriken. Det målet gällde en plan som hade antagits efter att 1959 års byggnadsstadga hade trätt i kraft. Då var inredande av vind tillåtet om inte annat hade föreskrivits i planen. B590629 fastställdes däremot före denna förändring. Avgörandet kan därför inte utan vidare överföras till den aktuella planen. Länsstyrelsen bör uttryckligen klargöra vilken historisk definition av våning och vind som är tillämplig på B590629, om någon senare planändring påverkat just våningsbestämmelsen och varför det aktuella övre planet inte medför att högsta tillåtna våningsantal överskrids.

4. Om vindsplanet innebär ytterligare en planavvikelse finns även en brist i grannhörandet

Kommunen anger att sakägarna har hörts beträffande två avvikelser från detaljplanen: den ytterligare bostaden och tillbyggnaden på mark som inte får bebyggas (tjänsteskrivelsen s. 4).

Om Länsstyrelsen kommer fram till att det övre planet innebär att byggnaden har fler våningar än detaljplanen medger, uppkommer ytterligare en planavvikelse. I så fall har sakägarna inte getts tillfälle att yttra sig över just den avvikelsen före beslutet. I MÖD mål P 3765-12 återförvisades ett bygglovsärende eftersom grannar inte hade fått tillfälle att yttra sig trots att lovet innefattade en avvikelse från detaljplanen.

Denna grund görs därför gällande villkorligt: om vinds-/våningsfrågan innebär en ytterligare planavvikelse bör beslutet i vart fall upphävas och ärendet återförvisas för korrekt handläggning.

5. Detaljplanens BF II-bestämmelse och planbeskrivningen är relevanta för att klarlägga den planenliga grundbyggnaden

Den aktuella delen av detaljplan B590629 är på plankartan betecknad BF II. Av planbestämmelserna framgår att område betecknat F endast får bebyggas med hus som uppförs fristående och att beteckningen II anger högst två våningar. Planen innehåller dessutom en särskild reglering av antalet bostadslägenheter: utgångspunkten är en bostadslägenhet, med möjlighet för byggnadsnämnden att efter lämplighetsprövning medge ytterligare en lägenhet.

Planbeskrivningen ger stöd för hur bebyggelsestrukturen var avsedd att utformas. Där anges att planområdet helt har anslagits till villabebyggelse och att planen omfattar omkring 120 tomtplatser avsedda för villabebyggelse. Tomtplatserna anges få en areal om minst 800 m² och den beräknade medelarealen anges till omkring 1 400 m². Uppgiften om 1 400 m² görs inte gällande som en bindande minsta tomtstorlek; den är däremot relevant som planhistoriskt tolkningsunderlag.

Högsta domstolen har i NJA 2022 s. 922 ("Planbeskrivningen i Huddinge") slagit fast att planbeskrivningen kan väga tungt vid tolkningen av en oklar planbestämmelse. Målet gällde ett område betecknat BF II där F innebar att området endast fick bebyggas med hus som uppfördes fristående. Med stöd av planbeskrivningen tolkades bestämmelsen i det målet så att endast fristående enbostadshus tilläts.

Samma typ av planhistorisk tolkning förekommer i MÖD mål P 8502-20 och P 6271-22. Avgörandena visar samtidigt att begreppen fristående eller friliggande hus inte generellt kan likställas med enbostadshus; den aktuella planens bestämmelser och planbeskrivning måste tolkas i sitt eget sammanhang.

Dessa avgöranden meddelades före lagändringen den 1 december 2025. Genom nuvarande 9 kap. 54 § och 10 kap. 2 a § PBL finns en uttrycklig möjlighet att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus samtidigt pröva inredande av ytterligare en bostad, även om den åtgärden får strida mot detaljplanen. Vi gör därför inte gällande att äldre praxis i sig innebär att den ytterligare bostaden är otillåten.

Praxis och planhandlingarna är däremot fortfarande relevanta för den föregående frågan: vad är det planenliga enbostadshus som nybyggnadslovet avser innan den särskilda åtgärden "inredande av ytterligare en bostad" läggs till? Det överklagade beslutet avser formellt "nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad", medan ritningarna visar en byggnad som från början är symmetriskt uppdelad i två i huvudsak likvärdiga och fullständiga bostadsdelar. Kommunen har dessutom i tjänsteskrivelsen beskrivit den åtgärd som sakägarna hörts över som "ett parhus".

MÖD 2018:13 (P 7484-17) visar att byggnadens faktiska utformning och funktion, och inte enbart ansökans rubricering, kan vara relevant vid bedömningen av vad en byggnad faktiskt inrymmer. Även detta avgörande föregår 2025 års lagändring och åberopas därför inte som stöd för att den ytterligare bostaden i sig är otillåten, utan som stöd för att den faktiska utformningen måste kunna identifieras och bedömas.

Bällsta 2:1320 ingår dessutom i en samtidigt planerad exploatering av Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 med fyra i huvudsak likadana byggnader och sammanlagt åtta bostäder i huvudbyggnaderna. Detta innebär inte i sig att varje byggnad upphör att vara fristående i planbestämmelsens mening. Det är

emellertid relevant bakgrund vid bedömningen av den faktiska bebyggelsestrukturen och anpassningen till den villabebyggelse som planhandlingarna beskriver.

Nämndens beslut innehåller, såvitt framgår, inte någon tydlig analys av hur den planenliga grundbyggnaden har identifierats i förhållande till detaljplanens BF II-bestämmelse och planbeskrivningen, eller hur den skiljs från den ytterligare bostad som får avvika från planen enligt de nya reglerna.

Vi gör därför gällande att Länsstyrelsen bör pröva om beslutsunderlaget gör det möjligt att identifiera den planenliga grundbyggnaden och därefter den särskilda åtgärd som får avvika från detaljplanen. Planhandlingarnas tydliga inriktning på fristående villabebyggelse bör därutöver beaktas vid den självständiga anpassningsprövningen enligt 2 kap. 6 § PBL.

6. Anpassningsprövningen enligt 2 kap. 6 § PBL är otillräckligt motiverad

Nämnden konstaterar själv i beslutssammanfattningen att förtätningen, gestaltningen och placeringarna avviker från det bebyggelsemönster som finns i området. Förvaltningen anger dessutom att gestaltningen är främmande i området men finner att detta inte ges sådan tyngd att lov ska nekas.

Att en byggnad ryms inom vissa maximimått i en detaljplan innebär emellertid inte att anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL saknar självständig betydelse. I MÖD mål P 11746-22 kunde bygglov inom detaljplan inte ges eftersom ett flerbostadshus genom sin avvikande volym skulle skilja sig markant från befintliga byggnader och därmed inte uppfyllde anpassningskravet.

I detta fall kombineras två fulla våningar, ett omfattande vindsplan, stor byggnadsvolym, två bostäder, omfattande parkering och hårdgjorda ytor på en fastighet om 809 m². Kommunen anger själv att detaljplanens minsta tomtstorlek är 800 m².

Vi menar att beslutet inte tillräckligt redovisar hur den faktiska byggnadsvolymen och den samlade utformningen har bedömts mot befintlig bebyggelse och kravet på god helhetsverkan.

Planbeskrivningen ger dessutom ett tydligt planhistoriskt sammanhang. Bällstaområdet anges uttryckligen vara avsett för egnahemsbebyggelse, och under avsnittet om planeringen anges att planområdet helt har anslagits till villabebyggelse. Det görs därmed en tydlig åtskillnad mot områden avsedda för flerbostadshusbebyggelse. Dessa uttalanden innebär inte i sig bindande krav på exempelvis ett visst fasad- eller takmaterial, men de är relevanta som tolkningsunderlag för den bebyggelsekaraktär som planen avsåg.

Den befintliga bebyggelsen i närområdet präglas huvudsakligen av relativt låga friliggande villor och återkommande traditionella volym- och materialdrag. Den sökta byggnaden avviker tydligt genom sin höjd och volym, sin utformning för två bostäder samt genom sin gestaltning. Avvikelsen förstärks av att samma hustyp upprepas på fyra små och sammanhängande fastigheter.

Utöver anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL följer av 8 kap. 1 § PBL att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Kraven bör bedömas tillsammans. Det är därför inte tillräckligt att endast konstatera att vissa maximimått i detaljplanen följs; den faktiska gestaltningen och dess förhållande till den bebyggelsekaraktär som planen och den befintliga miljön ger uttryck för måste också bedömas.

7. De fyra projekten och de två planerade komplementbostadshusen bör beaktas vid bedömningen av den kända och förutsebara exploateringssituationen

Bällsta 2:1320 är ett av fyra parallella och likartade projekt på Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321. Kommunen var uttryckligen informerad om detta. I tjänsteskrivelsen återges den gemensamma skrivelsen där omkringboende framhållit att den samlade bilden bör beaktas beträffande bland annat placering, struktur, volym, förtätning, trafik och boendemiljö. Nybyggnadskartan med redovisat avtalsservitut visar dessutom ett gemensamt vägservitut för just dessa fyra fastigheter, vilket understryker att trafikförsörjningen är funktionellt sammanhängande.

Vi gör inte gällande att de fyra bygglovsärendena formellt måste handläggas som ett enda ärende. Däremot är de övriga projekten en del av den faktiska och förutsebara omgivning som den aktuella byggnaden kommer att ingå i.

De fyra huvudbyggnaderna innebär enligt de redovisade handlingarna sammanlagt åtta bostäder, omfattande parkering och hårdgjorda ytor samt en betydande förändring av trafik- och bebyggelsesituationen. Efter nämndens beslut har de klagande fått uppgift om att byggherren därutöver avser att uppföra två självständiga komplementbostadshus, ett på Bällsta 2:102 och ett på Bällsta 2:1321. Om uppgiften är riktig och dessa genomförs kommer exploateringsområdet således att innehålla totalt tio nya bostäder.

Vi gör inte gällande att de två planerade komplementbostadshusen omfattas av det överklagade bygglovet eller att de automatiskt är otillåtna. Beroende på när och hur de genomförs kan de omfattas av särskilda regler för lovfria komplementbostadshus. Uppgiften är ändå relevant som bakgrund till den faktiska och förutsebara exploateringsnivån, eftersom den visar att den kända planeringen inte stannar vid de åtta bostäder som ingår i de fyra huvudbyggnaderna.

Om komplementbostadshusen genomförs efter att huvudbyggnaderna uppförts innebär detta en stegvis exploatering där ytterligare bostäder kan tillkomma efter den nu aktuella lovprövningen. Det förstärker behovet av att bedöma de trafik- och omgivningsförhållanden som redan nu är konkret kända och förutsebara.

För trafikfrågan är detta särskilt konkret. Den tidigare redovisade förändringen från fyra till elva bostäder som använder Malmbodavägen blir, om de två komplementbostadshusen använder samma vägservitut och tillfartssystem, i stället en förändring från fyra till tretton bostäder. Det är mer än en tredubbling av antalet bostäder som belastar samma smala väg utan trottoar.

Det är här särskilt relevant att kommunens egen avfallsfunktion uttryckligen beaktade samtliga fyra fastigheter gemensamt när avfallshanteringen bedömdes. I remissen anges att den gäller de fyra fastigheterna som kommer att använda samma väg för avfallshämtning (yttrande från Resultatenhet Avfall 2026-04-10).

Det visar att sambandet mellan projekten är konkret och känt. När den gemensamma väganvändningen beaktats för avfallshanteringen bör även den förutsebara gemensamma trafik- och stadsbildspåverkan beaktas i den utsträckning dessa frågor är relevanta enligt PBL. Detsamma gäller, i den mån uppgiften kan styrkas, de två ytterligare bostäder som uppges vara planerade på Bällsta 2:102 och Bällsta 2:1321.

8. Det är oklart vad som faktiskt har prövats som enbostadshus

Beslutet avser formellt nybyggnad av ett enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad. Ritningarna visar samtidigt en byggnad som redan från början är konsekvent organiserad som två självständiga och i huvudsak likvärdiga bostadsdelar.

Bygglovsritningarna redovisar två separata entréer, två separata trappförbindelser, spegelvända planlösningar, dubbla kök och badrum samt bostadsarea redovisad per lägenhet. Fasaderna är symmetriskt uppbyggda för de två bostadsdelarna och parkeringslösningen är dimensionerad för två hushåll. Den faktiska utformningen uppvisar därmed tydliga kännetecken på ett tvåbostadshus snarare än ett enbostadshus som först därefter kompletteras med ytterligare en bostad.

Kommunens egen tjänsteskrivelse beskriver dessutom de två avvikelserna vid grannhörandet som "ett parhus och tillbyggnad på mark som inte får bebyggas" (tjänsteskrivelsen s. 4), trots att beslutet formellt avser ett enbostadshus med ytterligare bostad.

Efter lagändringen den 1 december 2025 är det uttryckligen möjligt att pröva inredande av ytterligare en bostad samtidigt med nybyggnaden. Det gör dock inte frågan om vad som utgör den planenliga

grundbyggnaden betydelselös. Tvärtom behöver beslutsunderlaget göra det möjligt att skilja den planenliga nybyggnadsåtgärden från den särskilda åtgärd som får avvika från detaljplanen.

Boverkets aktuella vägledning om frivilligt lov anger att nybyggnaden och det frivilliga lovet enligt Boverkets uppfattning behöver hanteras i två separata ansökningar. Nybyggnadsansökan bör redovisa hur enbostadshuset ser ut utan den ytterligare bostaden, medan den frivilliga ansökan bör redovisa den efterföljande åtgärden. Boverket anger vidare att byggnadsnämnden kan pröva ansökningarna parallellt och fatta separata beslut samtidigt. Syftet är bland annat att tydligt kunna skilja den del av den färdiga byggnaden som har prövats mot detaljplanen från den del som har prövats enligt reglerna för åtgärder som får avvika från planen.

Såvitt framgår av det överklagade beslutet har nybyggnaden, inredandet av den ytterligare bostaden och den bygglovsbefriade tillbyggnaden prövats inom samma ärende och beslut. Boverkets vägledning är inte bindande rättspraxis, men den understryker enligt vår mening behovet av ett beslutsunderlag som gör det möjligt att entydigt identifiera vad som är den planenliga grundbyggnaden och vad som utgör de särskilda åtgärder som får avvika från detaljplanen. Vi anser att Länsstyrelsen bör pröva om handläggningen och beslutsunderlaget uppfyller detta tydlighetskrav.

Av beslutet går inte tydligt att utläsa:

1. hur det enbostadshus som omfattas av nybyggnadslovet är utformat utan den ytterligare bostaden,
2. vilka delar som hör till den planenliga grundåtgärden,
3. vilken konkret åtgärd som utgör inredandet av den ytterligare bostaden, och
4. hur dessa två prövningar har hållits isär.

Vi ifrågasätter inte att lagstiftningen medger att åtgärderna prövas samtidigt. Invändningen är att beslutsunderlaget måste göra det möjligt att förstå vad som har prövats mot detaljplanen, vad som har tillåtits avvika från den och om den byggnad som återstår när den ytterligare bostaden abstraheras bort faktiskt är den planenliga grundbyggnad som 9 kap. 54 § förutsätter.

Sammanfattning

Vi anser att bygglovet inte kan fastställas på nuvarande underlag. De viktigaste bristerna är att trafikfrågan har avförts från bygglovsprövningen på en alltför kategorisk rättslig grund, att beslutet och ritningarna innehåller väsentligt olika BTA-uppgifter samt att vinds-/våningsfrågan inte har utretts tillräckligt. Därtill är det inte tydligt hur den planenliga grundbyggnaden har identifierats i förhållande till detaljplanens BF II-bestämmelse och hur den har skilts från den ytterligare bostad som får avvika från detaljplanen enligt de regler som trädde i kraft den 1 december 2025. Anpassningsprövningen är dessutom alltför kortfattad i förhållande till den faktiska byggnadsvolymen och omgivningen. Att vissa åtgärder får avvika från detaljplanen enligt 10 kap. 2 a § PBL befriar inte heller nämnden från den självständiga prövningen av övriga materiella krav som aktualiseras i lovändet.

Därtill kommer att den konkreta, förutsebara och samlade påverkan från de fyra projekten inte har analyserats tillräckligt, trots att exploateringen nu dessutom uppges omfatta två planerade komplementbostadshus på Bällsta 2:102 och Bällsta 2:1321. Den fullt genomförda planeringen kan därmed innebära tio nya bostäder i området.

Mot denna bakgrund yrkar vi att beslutet upphävs och ansökan avslås. Om Länsstyrelsen bedömer att underlaget inte medger ett slutligt avgörande yrkar vi i andra hand att beslutet upphävs och ärendet återförvisas för ny och fullständig handläggning.

Begäran om inhibition

Vi begär att Länsstyrelsen beslutar att det överklagade bygglovsbeslutet tills vidare inte ska gälla.

Enligt 9 kap. 114 § PBL gäller ett beslut om bygglov omedelbart även om det inte har fått laga kraft. Det finns därför en reell möjlighet att verkställighetsåtgärder vidtas och, efter erforderligt startbesked, att byggnadsarbeten påbörjas innan Länsstyrelsen har hunnit pröva överklagandet.

Det finns flera konkreta och rättsligt relevanta invändningar mot lovet underlag, bland annat beträffande trafikprövningen, byggnadens area och våningsantal. Om byggnadsarbeten påbörjas innan dessa frågor har prövats riskerar betydande och svåråterkalleliga åtgärder att genomföras.

Överinstansen får enligt 48 § förvaltningslagen (2017:900) bestämma att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla. Vi begär därför att inhibitionsfrågan prövas skyndsamt.

Åberopad bevisning och bilagor

1. Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut 2026-08-20, § 64, inklusive tjänsteskrivelse och beslutade ritningar.
2. Gemensam skrivelse från omkringboende, inkommen 2026-06-09.
3. Karta över Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 samt de klagandes fastigheter.
4. Fotografier av Malmbodavägen och dess avsaknad av trottoar.
5. Mätning och fotografisk dokumentation av vägens bredd, sikt och mötesmöjligheter.
6. Karta/ritning med de planerade utfartspunkterna och parkeringsplatserna.
7. Nybyggnadskarta med redovisat avtalsservitut för Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321.
8. Detaljplan B590629: plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning, särskilt bestämmelsen om fristående hus samt planbeskrivningens uppgifter om villabebyggelse och tomtstorlekar.
9. Övriga handlingar som åberopas i texten.

Rättsliga hänvisningar och praxis

- Plan- och bygglagen (2010:900), särskilt 2 kap. 6 §, 8 kap. 1 och 9 §§, 9 kap. 54, 56, 94–96 och 114 §§, 10 kap. 2 a § samt 13 kap. 8 §, i den lydelse som är tillämplig på ärendet.
- 1947 års byggnadsstadga (SFS 1947:390), särskilt 47 § 2 mom. – historisk definition av när vind ska räknas som våning.
- Vallentuna kommun, detaljplan B590629 och tillhörande planbeskrivning – planhistoriskt underlag, inklusive fastställersedatum 29 juni 1959 samt planens inriktning på egnahems- och villabebyggelse.
- Förvaltningslagen (2017:900), 42 och 48 §§.
- MÖD P 3695-22, dom 2023-05-02 – prövning av bland annat utfart och parkering enligt 8 kap. 9 § PBL.
- MÖD P 4863-23, dom 2024-03-14 – tolkning av äldre planbestämmelser om vindsinredning.
- MÖD P 3765-12, dom 2012-09-18 – återförvisning när grannar inte fått yttra sig över planavvikelse.
- MÖD P 11746-22, dom 2024-02-26 – bygglov inom detaljplan nekades på grund av bristande anpassning genom avvikande byggnadsvolym.
- NJA 2022 s. 922 ("Planbeskrivningen i Huddinge"), HD mål P 266-22, P 270-22 och P 272-22, dom 2022-12-09 – planbeskrivningens betydelse vid tolkningen av en oklar planbestämmelse. Avgörandet föregår lagändringen den 1 december 2025 och åberopas här som stöd för planhistorisk tolkning, inte som stöd för att en ytterligare bostad enligt 9 kap. 54 § PBL i sig är otillåten.
- MÖD P 8502-20, dom 2021-12-21 – planhistorisk tolkning av bestämmelse om fristående hus. Avgörandet föregår 2025 års lagändring.
- MÖD P 6271-22, dom 2023-03-23 – planhistorisk tolkning av "friliggande" med stöd av planbeskrivningen. Avgörandet föregår 2025 års lagändring.
- MÖD 2018:13 (P 7484-17), dom 2018-03-20 – byggnadens faktiska utformning och funktion hade betydelse vid bedömningen av hur många bostäder byggnaden inrymde. Avgörandet föregår 2025 års lagändring och åberopas här endast för principen att faktisk utformning kan vara relevant.
- Boverket, PBL kunskapsbanken, "Frivilligt lov" – vägledning om separata ansökningar och separata beslut vid samtidig nybyggnad och frivilligt lov enligt 9 kap. 53–54 §§ PBL.
- Boverket, PBL kunskapsbanken, "God form, färg och materialverkan" – vägledning om 8 kap. 1 § PBL och den samlade bedömningen tillsammans med anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Officiella avgöranden finns publicerade av Sveriges Domstolar. Detaljplan B590629 och dess planhandlingar finns publicerade av Vallentuna kommun.

Underskrifter

Genom underskriften bekräftar respektive person att han eller hon står som klagande i detta överklagande.

Ove och Marita Mattsson – Bällsta 2:103

Ort och datum: Vallentuna 13/9-2026

Underskrifter: Marita Mattsson Ove Mattsson

Personnummer: 19610212-1073, 19640208-1084

Postadress: Karlbergsvägen 62, 18642 Vallentuna

Telefon: 0708711429, 0768300217

Irene Rybrink – Bällsta 2:113

Ort och datum: Vallentuna 26-09-13

Underskrifter: Irene Rybrink

Personnummer: 19420703-0687

Postadress: Malmbodavägen 1

Telefon: 0707814476

Agneta Boman – Bällsta 2:119

Ort och datum: Vallentuna 13/9 2026

Underskrifter: Agneta Boman

Personnummer: 19800708-0222

Postadress: Malmbodavägen 3, 18642 Vallentuna

Telefon: 0735358312

Josefina Torkelsson – Bällsta 2:879

Ort och datum: Vallentuna 13/9 2026

Underskrifter: Josefina Torkelsson

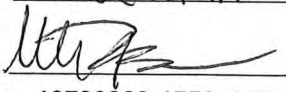
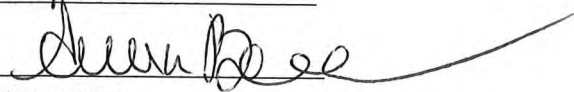
Personnummer: 19690430-4968

Postadress: Lagmansvägen 57, 18642 Vallentuna

Telefon: 0704998979

Mikael och Anna Beermann – Bällsta 2:681

Ort och datum: Vallentuna 13/9-26

Underskrifter:  

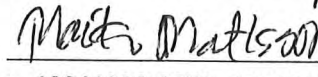
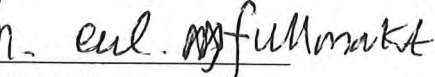
Personnummer: 19700322-1558, 19720510-7068

Postadress: Drakes väg 9, 18642 Vallentuna

Telefon: 0733-491143, 070-7736528

Rikard och Kristina Askstedt – Bällsta 2:663 / Bällsta 2:99

Ort och datum: Vallentuna 13/9-26

Underskrifter:  end. 

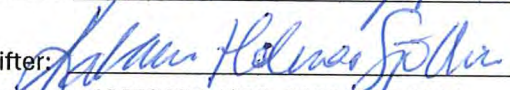
Personnummer: 19641002-3672, 19661201-1129

Postadress: Drakes väg 13, 18642 Vallentuna

Telefon: 0700874599, 0703797941

Fredrik Holmér och Katarina Sjödin – Bällsta 2:664

Ort och datum: Vallentuna 13/9-26

Underskrifter:  

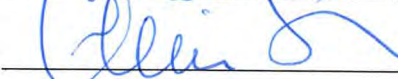
Personnummer: 19650207-1399, 19621217-1042

Postadress: Lagmansvägen 55, 18642 Vallentuna

Telefon: 0705645602

Annika och Anders Stenhols – Bällsta 2:101

Ort och datum: Vallentuna 13/9-26

Underskrifter:  

Personnummer: 19680510-0184, 19620514-1093

Postadress: Malmbodavägen 6, 18642 Vallentuna

Telefon: 0706458275

FULLMAKT

Fullmaktsgivare

Namn: Rikard Askstedt
Personnummer: 19641002-3672
Adress: Drakes väg 13,
186 42 Vallentuna

Namn: Kristina Askstedt
Personnummer: 19661201-1129
Adress: Drakes väg 13
186 42 Vallentuna

Fullmaktshavare

Namn: Marita Mattsson
Personnummer: 19640208-1084
Adress: Karlbergsvägen 62
186 42 Vallentuna

Härmed ger vi ovan angiven fullmaktshavare fullmakt att för vår räkning och i vårt namn fysiskt signera överklagandet av Vallentuna Kommuns Bygg- och miljötillsynsnämnds beslut 2026-08-20, § 64 avseende bygglov för Bällsta 2:1320, Malmbodavägen 4A med diarienummer SHBG 2025-006591 / BMN 2026.037.

Fullmakten gäller från och med 2026-09-09 och gäller till och med 2026-09-30.

Fullmakten får inte överlåtas till annan person utan vårt uttryckliga medgivande.

Ort och datum:

WASHINGTON D.C. 2026-09-08

Fullmaktsgivarens underskrift:

Kristina Askstedt

Namnförtydligande:

KRISTINA ASKSTEDT

Fullmaktsgivarens underskrift:

Rikard Askstedt

Namnförtydligande:

RIKARD ASKSTEDT

§ 64

Bällsta 2:1320 (Malmbodavägen 4A) Ansökan om bygglov, SHBG 2025-006591 (BMN 2026.037)

Ärendet avser: Bällsta 2:1320**Beslut**

Bygg- och miljötillsynsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (PBL) för åtgärden som avser nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, lovbeFriad tillbyggnad 12m² och ett förråd 10 m².

Anteckning

Mattias Torkelsson (KD) anmäler jäv och lämnar digitalt mötesrum, Per Forssberg (KD) ersätter.

Reservationer

Sven-Olof Ekström, Anette Karlsson och Adam Westerberg, samtliga (S) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Åtgärden gäller för nybyggnad av ett tvåvåningshus med en byggnadsyta om 120 m² och bruttoarea om 240 m² samt ett uthus (förråd) med byggnadsyta om 10 m². Ansökan innefattar frivilliga lov för inredande av ytterligare en bostad samt lovbeFriad tillbyggnad 12m².

Tillbyggnaden och inredande av ytterligare en bostad strider mot detaljplanen. Åtgärden kräver grannhörande och erinringar har inkommit.

En del av det framförda kan medföra olägenheter med den ökade insynen. Detaljplanen tillåter placeringen och volymerna som föreslagits. Fastigheterna tillåts vara 800 m² och insyn är oundvikligt och får tålas i ett tätbebyggt område. Förtätningen, gestaltning, placeringar avviker från det bebyggelsemönstret som finns i området. Vidare görs bedömningen att åtgärderna inte strider mot detaljplanen och är inte av arten betydande olägenhet som kan vara skäl för avslag.

Åtgärderna som strider mot detaljplanen har lagstöd enligt PBL kap 10. 2a §.

Beslutsunderlaget i ärendet utgörs av Bygg- och miljötillsynsnämndens tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-24, samt bifogade handlingar.

Yrkanden

Sven-Olof Ekström (S) och Anette Karlsson (S) yrkar följande: "Socialdemokraterna motsätter sig den nu föreslagna byggnationen på Malmbodavägen, skälen för vårt nej bygger på följande skäl.

Den föreslagna byggnationen avviker från detaljplanens intentioner. En viss förtätning är förståelig men den föreslagna bebyggelsen är alltför omfattande vilket förändrar områdets karaktär på ett negativt sett. Byggnationen leder till fler boenden än vad som ursprungligen var avsikten,

med olägenheter för de boende som kommer att medföra ökad insyn och ökad trafik, det är inte rimligt som det föreslagna ser ut.

Malmbodavägen är inte byggt för en större trafikökning. Vi anser för övrigt att förslaget inte tar hänsyn till områdets karaktär och de boendes synpunkter, om nämnden beslutar att genomföra detta ärende kommer S-gruppen att reservera sig."

Ordförande, Elwe Nilsson (M), yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande, Elwe Nilsson (M) ställer sitt eget yrkande mot Sven-Olof Ekströms och Anette Karlssons yrkande och finner att bygg- och miljötillsynsnämnden beslutar enligt hans eget yrkande.

Beslutsunderlag

- Del av tjänsteskrivelse 2026-07-03 Bällsta 2:1320 (Malmbodavägen 4A) Ansökan om bygglov, SHBG 2025-006591
- Tjänsteskrivelse - Förslag bygglov 2026
- Situationsplan
- Markplanering - översikt
- Fasadritningar
- Fasadritningar med marklinjer - sydost-sydväst
- Fasadritningar med marklinjer - nordost-nordväst
- Fasad-plan-sektionsritning -Förrådsritningar
- Sektionsritning
- Planritning - Entreplan
- Planritning-plan 2
- Planritning-vind
- Material-Kulörbeskrivning
- Grannhörande - remissvar med erinran BÄLLSTA 2-113
- Grannhörande - remissvar med erinran BÄLLSTA 2-103
- Skrivelse till byggnadsnämnden från kringliggande fastigheter
- Yttrande utan erinran - Avfall

Paragrafen är justerad

Handläggare:
Stefan Franc

BYGG- OCH MILJÖTILLSYNSNÄMNDEN

Tjänsteskrivelse

BÄLLSTA 2:1320 (MALMBODAVÄGEN 4A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (BYA/BTA 120-240m²) med inredande av ytterligare en bostad samt lovbeFriad tillbyggnad 12m² (frivilliga lov). Förråd 10 m². SHBG 2025-006591

Förslag till beslut

Bygg- och miljötillsynsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (PBL) för åtgärden som avser nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, lovbeFriad tillbyggnad 12m² och ett förråd 10 m².

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs i detta ärende. Kontrollansvarig för projektet är Anders Isaksson, certifierad enligt gällande PBL med RISE behörighetsnummer SC1023-11.

Avgiften för handläggningen är 66 514 kronor i enlighet med taxa, fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Skäl till beslut/lagstöd

9 kap. 56 § PBL. Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan. Lag (2025:974).

9 kap. 53 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a §

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 1
TFN: 08-587 850 00 VXL
BYGGLOV@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE

2023-01-05 TJUT FÖRSLAG AVSLAG



får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Lag (2025:974).

9 kap. 54 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks. Lag (2025:974).

10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

10 kap. 2 § Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området. Lag (2025:974).

2 a § Trots 2 § 2 får en åtgärd strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, om åtgärden är

1. nybyggnad av
 - a) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
 - b) ett komplementbostadshus,
2. tillbyggnad av
 - a) ett en- eller tvåbostadshus,
 - b) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
 - c) ett komplementbostadshus,
3. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus,
4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller
5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50,0 kvadratmeter. Lag (2025:974).

Underrättelser för att ge tillfälle för yttranden

9 kap. 94 § PBL. Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

96 § Meddelandet ska

1. skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata.

Byggnadsnämnden har i detta ärende bedömt att åtgärden har betydelse för innehavare av omkringliggande fastigheter, varför berörda sakägare är hörda innan beslut.

Den föreslagna placeringen/utformningen innebär en avvikelse från den gällande detaljplanen B590629_Bällsta.

* I detaljplanens beskrivning framgår det att fastigheten får bebyggas med en bostad. Denna ansökan avser två bostäder.

* Tillbyggnaden är placerad på "prickmark" som ej får bebyggas.

Beaktat nämnd lagstiftning bedöms åtgärden vara förenlig med detaljplanens syfte.

Ärendet i korthet

Ansökan inkom 2025-12-02 för nybyggnad av ett tvåvåningshus med en byggnadsyta om 120 m² och bruttoarea om 240 m² samt ett uthus (förråd) med byggnadsyta om 10 m². Ansökan innefattar frivilliga lov för inredande av ytterligare en bostad samt lovbefriad tillbyggnad 12m².

Tillbyggnaden sker på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Dock tillåts den strida mot detaljplanen enligt PBL kap 10. 2a §. Byggnadsarean inklusive tillbyggnaden är 132 m² och bruttoarean 252 m².

Inredande av ytterligare en bostad har lagstöd i samma paragraf och även i detaljplanens beskrivning som ger byggnadsnämnden utrymme att pröva lämpligheten.

Åtgärden uppfyller kriterierna i lagstiftningen och detaljplanen.

Ansökan bedömdes fullständig: 2026-06-01.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B590629_Bällsta.

Tomtplats får bebyggas med en bostad med en byggnadsyta ej överstigande 120 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter samt att sådan byggnad icke innehålla mer än en bostadslägenhet. Dock äger byggnadsnämnden, där så prövas lämplighet, medgiva inredande av ytterligare en lägenhet. Högsta antal våningar är två. Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

Uthus får endast uppföras där byggnadsnämnden prövar detta oundvikligen nödvändigt och får ej givas större yta än 30 kvm. Uthus får ej uppföras till större byggnadshöjd än 2,5 meter.

Fastigheten styckades 2025-04-25 och har föregåtts av lantmäterisamråd. Fastigheten är 809 m² och uppfyller därmed kravet om minsta tomtstorlek om 800 m².

Tillbyggnaden är placerad på "prickmark" som ej får bebyggas.

Kommunalt vatten och avlopp finns för bostäderna.

Yttranden/bedömning

Berörda grannar/sakägare till fastigheterna Bällsta 2:102, 2:103, 2:113, 2:119, 2:1319, 2:1321, 2:789 har fått tillfälle att yttra sig för de två avvikelserna från detaljplanen som åtgärden innebär. Det vill säga ett parhus och tillbyggnad på mark som inte får bebyggas.

Följande synpunkter inkommit från Bällsta 2:113, 2:103. De har sammanfattningsvis framfört farhågor/synpunkter:

Regelverket och detaljplanen missbrukas genom att maximera byggnationer. Intentionerna i detaljplanen följs inte. Avvikande från befintlig bebyggelse. Två våningar och maximal takvinkel. Mycket mark upptas av vägar/parkeringar och hårdgörs varför problematik med dagvattenhantering kan uppstå. Inklusiv denna ansökan är det fyra fastigheter som bebyggs på liknade sätt och det finns risk att den ökade trafikbelastningen kan innebära problem. Åtgärden kan också bli vägledande för området. Insyn, avfallshantering, skuggning och andra olägenheter har tagits upp som risker.

En gemensam skrivelse har inkommit från grannar i boende på Bällsta 2:681, 2:663, 2:99, 2:664, 2:103, 2:879, 2:101, 2:119, 2:113. Detta bygglov utgör ett av fyra (Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321) och anses därför beröra fler än de hörda i ärendet och den samlade bilden bör framställas av de fyra byggloven. Det som lyfts är att åtgärderna innebär en avvikelse från detaljplanens intentioner och därmed medför betydande olägenheter för omkringboende. Avvikelserna är placeringar, struktur, insyn, volym, förtätningen, trafikökningen och sammantaget påtaglig försämring av boendemiljön.

Erinringar och skrivelse biläggs i sin helhet och utgör del av beslutsunderlaget.

Sökande har fått möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och erinringar och valt att avstå.

Ärendet har remitterats till kommunens avfallsavdelning som efter justeringar nu godtagit presenterad lösning.

De erinringarna och synpunkter som har framförts har beaktats i bedömningen i ärendet.

Insyn är oundvikligt när det kommer till tätbebyggda områden med bestämmelse om minst 800 m² per fastighet som detaljplanen medger. Att gestaltningen är främmande i området är i sig inget hinder när det inte finns stöd i detaljplanen. Byggnadshöjd och placeringar är planenliga. Huruvida åtgärden är förenlig med stads – och landskapsbilden och helhetsverkan görs även där bedömningen att åtgärden inte har sådant avvikande att det ger tyngd för ett avslag. När det gäller oron för dagvattenhantering är det en teknisk fråga och kommer hanteras i tekniskt samråd och utgör i dagsläget inget hinder för den enskilda. Trafiksituationen beträffande oro för ökad trafik och avsaknad av trottoar behandlas inte inom ramen för bygglovsprövningen och är inte skäl att avslå en planenlig åtgärd.

Kvarstår bedömning huruvida framförda erinringar och skrivelsen är betydande olägenhet för berörda. Sammanfattningsvis anser förvaltningen att påverkan och förtätningen kan vara en olägenhet för de berörda som får en ökad insyn. Värt att beakta är att åtgärden följer detaljplanen och att en ytterligare bostad i samma byggnad inte ger den ökade insynen för närboende att det finns skäl att avslå ansökan.

Avvägning har ställts mot varandra beträffande (allmänna) berörda och den enskildas intresset att bebygga sin fastighet. Närboende kommer oundvikligen påverkas av viss insyn och ökad rörelse i området. Dock ges den förändringen inte den tyngd som krävs för att vara av arten betydande olägenhet. Den enskilda följer gällande lagstiftning, detaljplanen och åtgärden bedöms inte heller strida mot gällande lagstiftning och av det skälet ska den enskilda ges företräde.

Handlingar som ligger till grund för beslut

Ankomstdatum

Remiss erinran BÄLLSTA 2:103	2026-06-14
Remiss erinran BÄLLSTA 2:113	2026-06-12
Skrivelse till byggnadsnämnden från kringliggande fastigheter	2026-06-09
Fasadritningar med marklinjer	2026-06-01
Fasadritningar med marklinjer	2026-06-01
Fasadritning	2026-06-01
Planritning	2026-06-01
Fasad/plan/sektionsritning	2026-06-01
Markplanering	2026-06-01
Situationsplan	2026-06-01
Yttrande utan erinran - Avfall	2026-04-14
Planritning	2026-02-13
Sektionsritning	2026-02-13
Material/Kulörbeskrivning	2026-01-27
Sektionsritning	2026-01-26
Planritning	2026-01-26

Senad Glamocak
Bygglovschef

Stefan Franc
Handläggare

Sändlista:

1. Expedieras med förenklad delgivning:

Fastighetsägare/sökande/byggherre:

Sebastian Bo Rickard Lindberg
Karlbergsvägen 59 b
186 42 Vallentuna

Erinrande grannar och andra sakägare/ägarna till fastigheterna:

BÄLLSTA 2:113
BÄLLSTA 2:103

2. Underrättelse om beslutet:

Grannar eller kända sakägare utan invändningar/ägarna till fastigheterna:

BÄLLSTA 2:102
BÄLLSTA 2:119
BÄLLSTA 2:1319
BÄLLSTA 2:1321
BÄLLSTA 2:789

3. Kungörelse:

Kungörelse sker på kommunens anslagstavla.

Upplysningar

Om åtgärden påbörjas innan bygglovsbeslut vunnit laga kraft sker detta på byggherrens/sökandens egen risk. Beslutet om att ge lov ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla enligt 9 kap. 109 § PBL. Tiden för överklagande av ett beslut om lov räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljötillsynsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL) och innan beviljad åtgärd får tas in bruk behövs det ett slutbesked från nämnden.

Ett bygglov upphör gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Tekniskt samråd

Nästa steg i processen är att vi kommer att skicka en kallelse till tekniskt samråd till er. Kallelsen innehåller även en lista över vilka handlingar som ni behöver lämnas in till bygglovsavdelningen innan mötet kan ske. Under det tekniska samrådet diskuteras bland annat arbetets planering och organisation, vilka kontroller som ska utföras, försäkringar m.m. Först efter samrådet kan beslut om startbesked ges.

Vid beslut om byte av kontrollansvarig tas en avgift ut som faktureras separat enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnadsverket tas i bruk innan slutbesked har getts påförs en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Vallentuna kommun, postadress:

Vallentuna kommun
Bygglovsavdelningen, märk kuvertet med "överklagande"
186 86 Vallentuna

eller skickas som e-post till bygglov@vallentuna.se

Ange diarienummer och fastighetsbeteckning. Beskriv varför du tycker att beslutet är felaktigt och på vilket sätt du vill att det ska ändras. Bifoga handlingar eller annat som söder er uppfattning. Glöm inte att uppge ditt namn, adress och dina kontaktuppgifter.

Överklagandet måste ha inkommit till Bygg- och miljötillsynsnämnden senast inom tre veckor från den dag du tog emot detta beslut.

Beslut kan överklagas

Du kan överklaga detta beslut om du anser att det fattade beslutet är felaktigt. Du kan enbart överklaga ett beslut som är taget, det vill säga har fått avslag, bifall eller avvisats.

Att överklaga ett bygglov, marklov, rivningslov eller ett förhandsbesked innebär att vi tar ett beslut om din överklagande kommit in i rätt tid (rättsprövning). Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar vi detta tillsammans med handlingarna i ärendet till länsstyrelsen (länsstyrelsens rättsenhet) för prövning.

Ett överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked ska skickas in till byggnadsnämnden. Överklagandetiden är antingen 3 veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes för dem som inte ska delges beslutet.

Om du vill överklaga beslutet från Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun ska du adressera överklagandet till Länsstyrelsen i Stockholms län. Överklagandet skall dock skickas eller lämnas till Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun.

I skrivelsen när du överklagar ska du:

- Tala om vilket beslut du överklagar, genom att ange ärendets beslutsdatum och diarienummer.
- Redogöra för vad beslutet gäller, vad som är fel i beslutet samt varför du vill att det ska ändras och vilken ändring du begär.
- Bifoga de handlingar som du anser ha betydelse och som du vill hänvisa till som stöd för din talan.
- Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, postadress och telefonnummer.

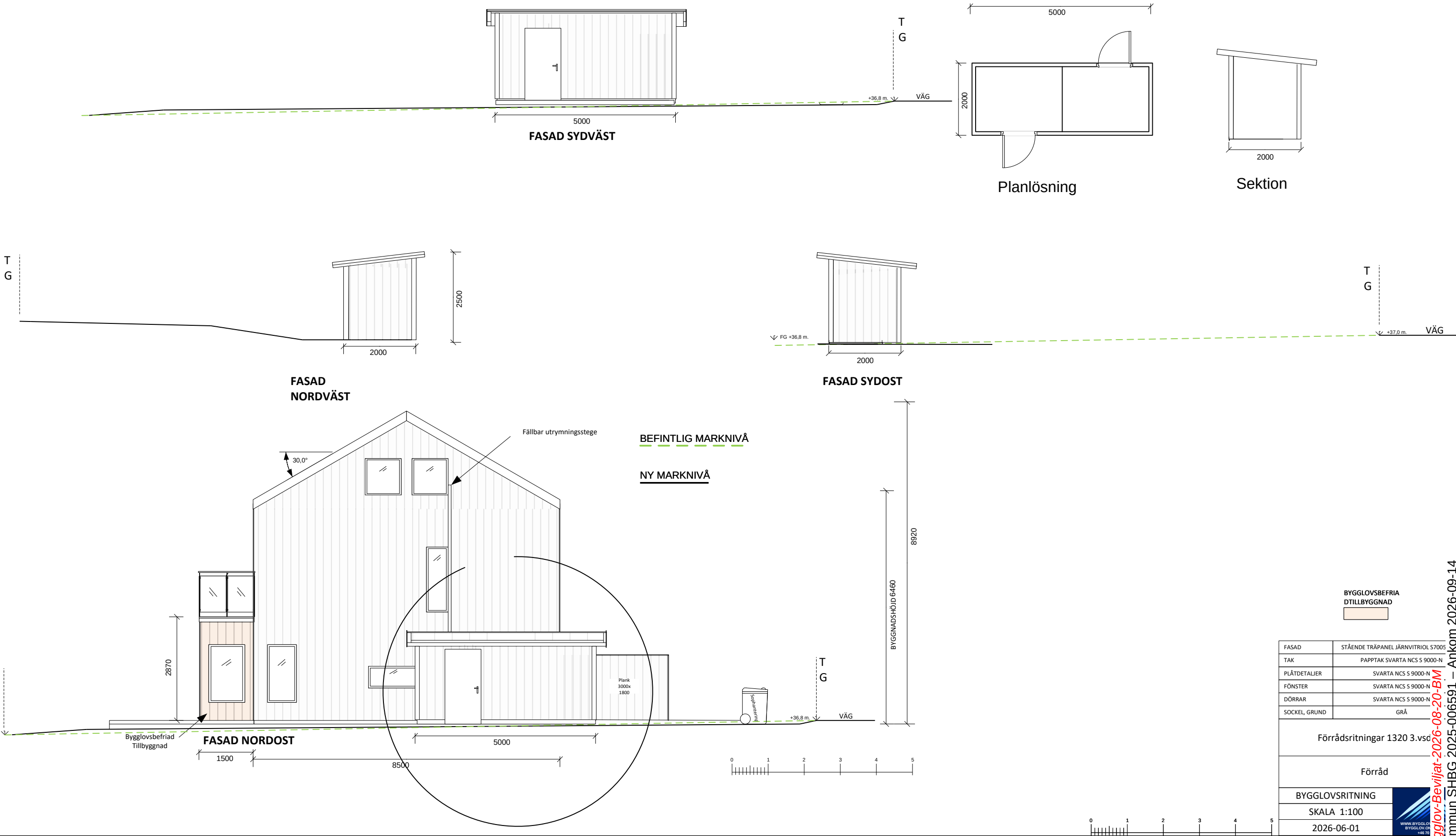
Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Bifoga i sådant fall med en fullmakt. Om något är oklart kan du vända dig till bygglovsavdelningen.

Överklagan adresseras till:

Länsstyrelsen i Stockholms län
Enheten för överklaganden
Box 22067, 104 22 Stockholm

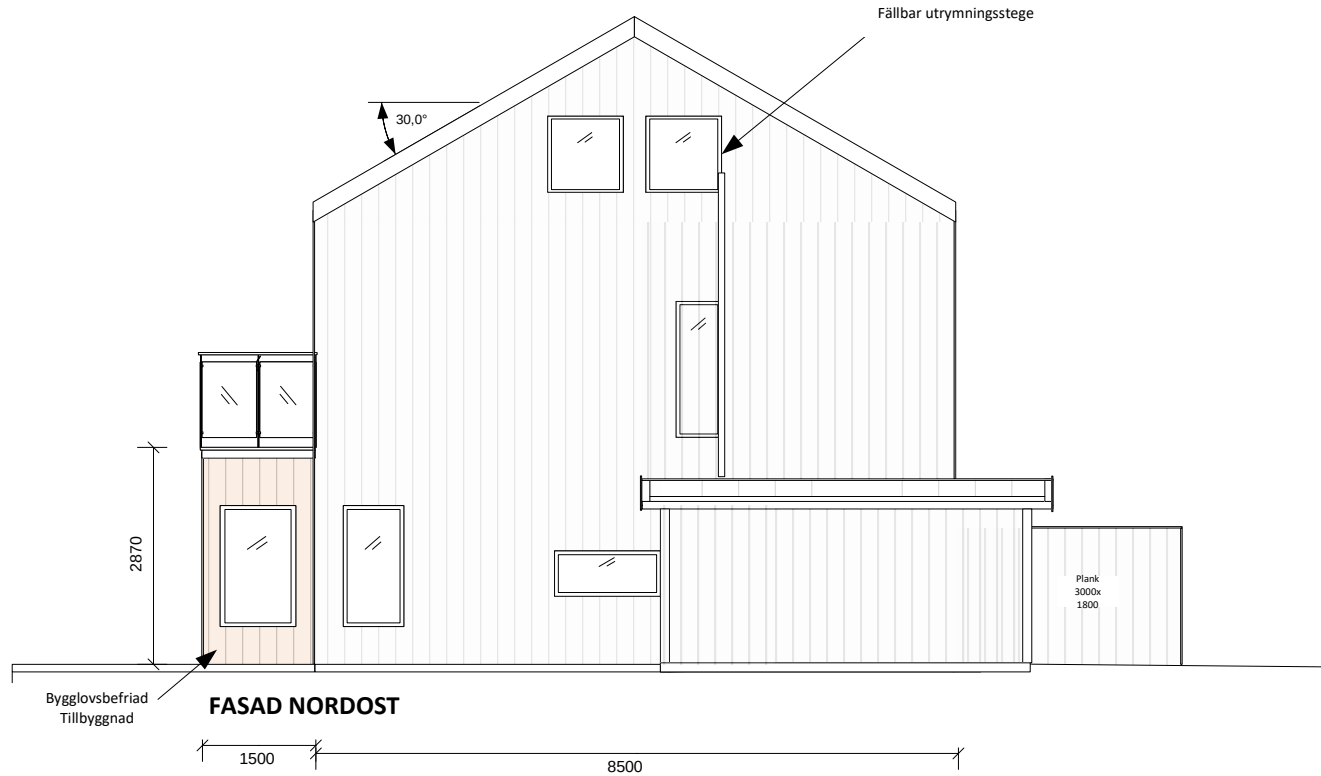
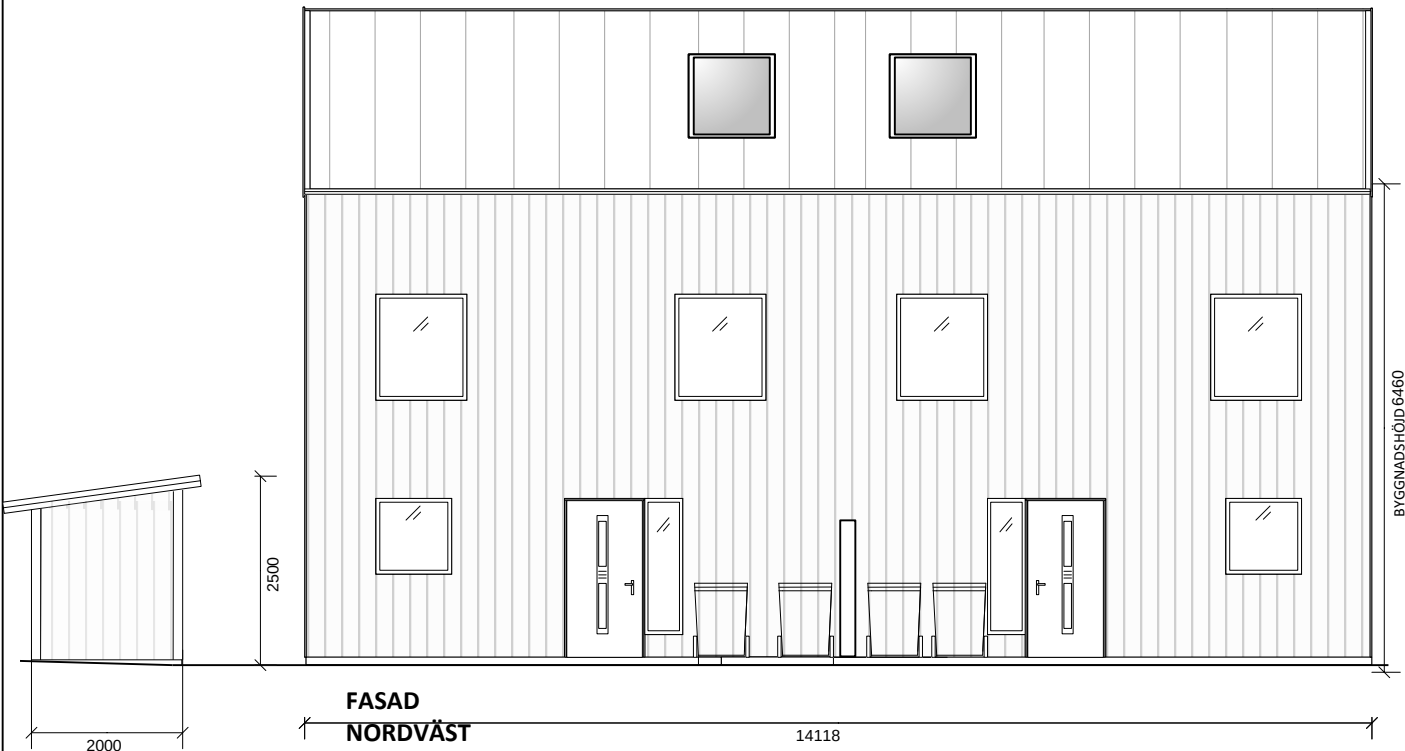
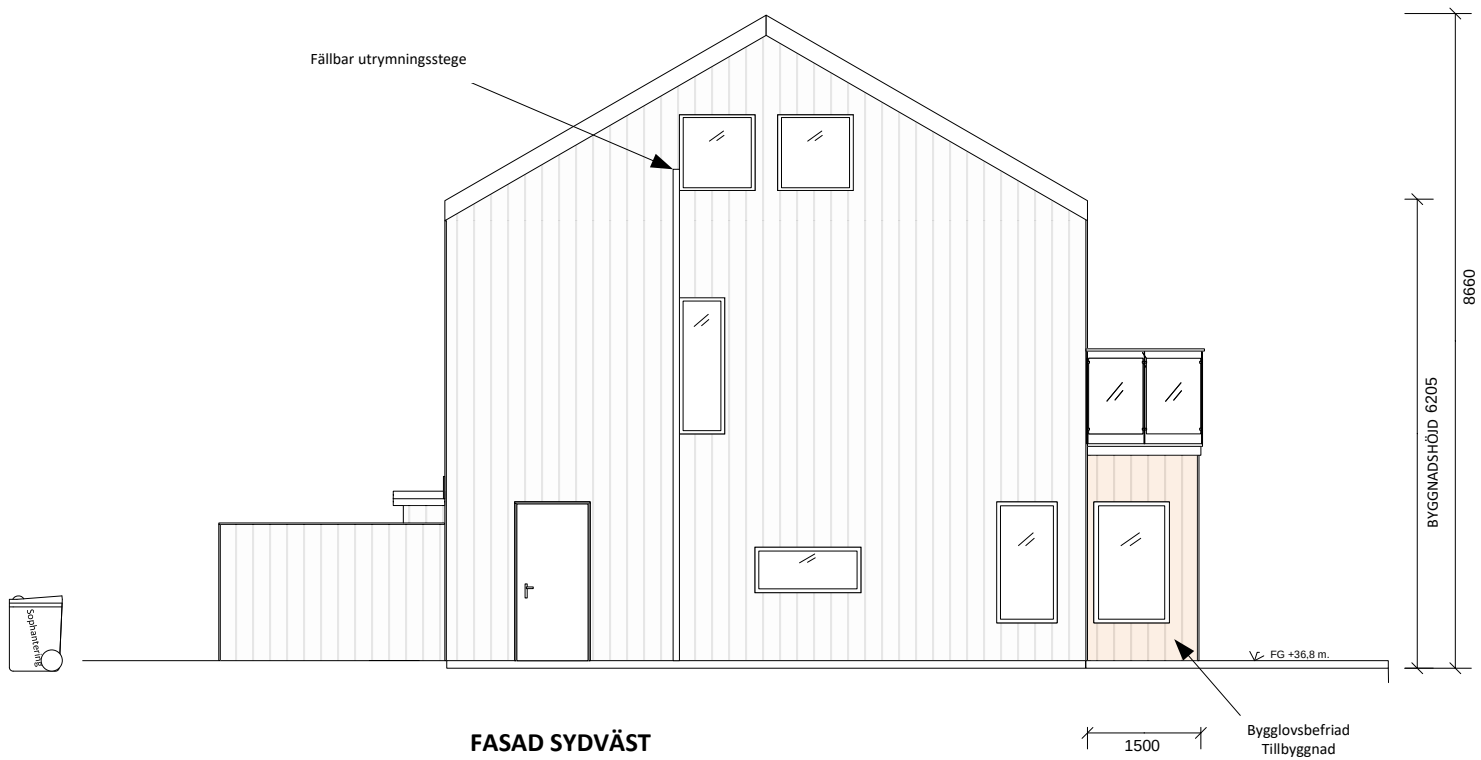
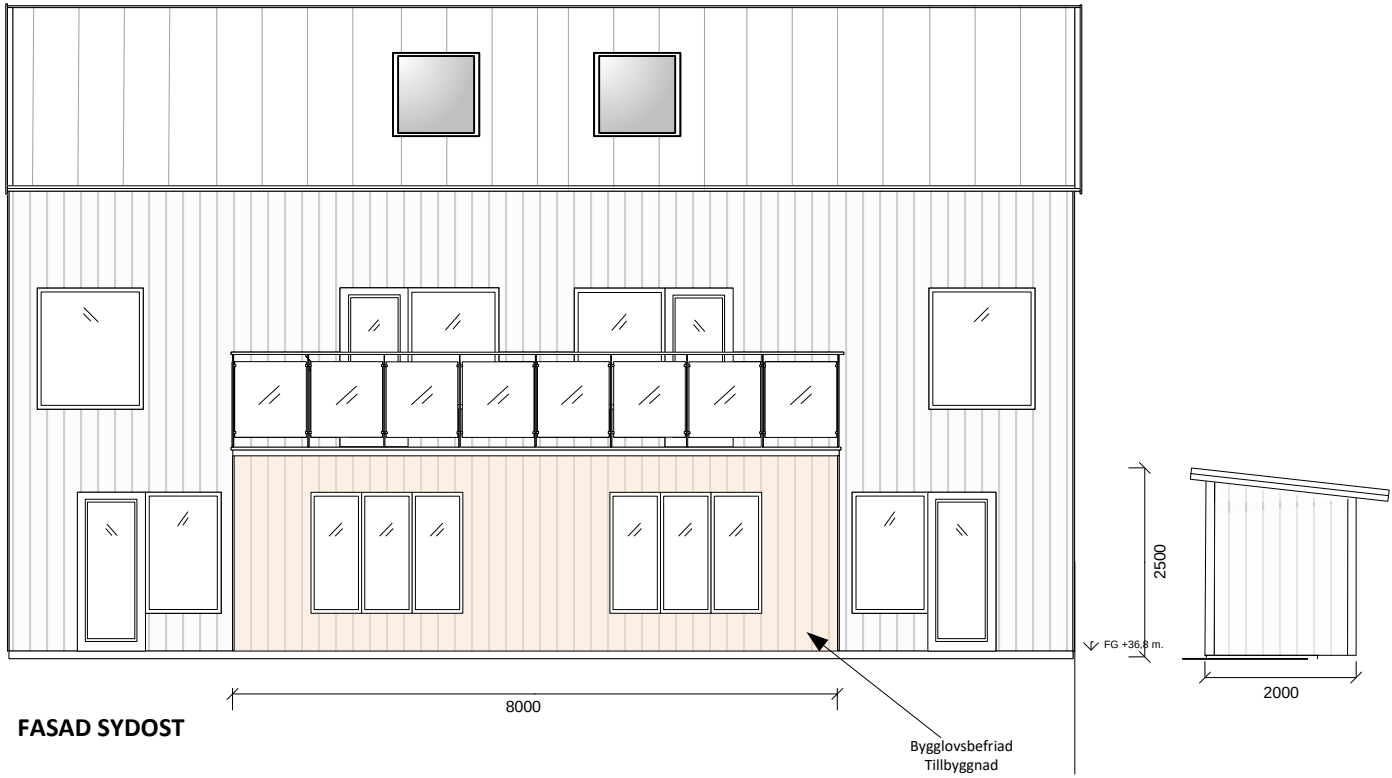
Överklagan skickas/lämnas till:

Bygg- och miljötillsynsnämnden i
Vallentuna kommun
186 86 Vallentuna









BYGGLOVSBEFRIAD TILLBYGGNAD	
FASAD	STÄENDE TRAPANEL JÄRNVITRIÖL: G80Y
TAK	PAPP TAK SVARTA NCS S 9000
PLATDETALJE R.	SVARTA NCS S 9000-N
FÖNSTER	SVARTA NCS S 900
DÖRRAR	SVARTA NCS S 900
SÖCKEL GRUND	GRÅ
Fasadritningar 3.vsd	
Enfamiljshus med inredn av ytterligare en bostad	
BYGGLOVSRITNING	
SKALA 1:100	
2026-06-01	

Svar på Grannhörande

Fastighetsbeteckning Bällsta 2:1320

Darienummer SHBG 2025-006591

Syftet med detaljplanens regelverk är att reglera byggnationen i ett område så att området får en estetisk och praktisk utformning och därigenom skapa trivsel för de boende samt ger förutsättningar för att kommunen ska kunna dimensionera vägar, vatten och avlopp inom området.

Detaljplanens regelverk måste med nödvändighet innehålla utrymme avseende ett antal parametrar gällande tomtstorlek, bebyggelsens dimensioner etc för att vara tillräckligt flexibel, till exempel för att ett relativt högt hus ska kunna uppföras på en relativt sett större tomt inom området.

Regelverket i stadsplanen kan missbrukas genom att samtliga utrymmen i regelverket maximeras inom samma bygglov och därigenom leder till en utformning som inte ligger i linje med intentionerna i detaljplanen.

Detta bygglov är ett flagrant exempel på när samtliga utrymmen i regelverket har utnyttjats maximalt och där resultatet blir fullständigt avvikande från intentionerna i detaljplanen. I detta grannhörande efterfrågas dessutom vår åsikt om att ytterligare utnyttja avvikelser mot detaljplanen när det gäller byggnation på prickmark och utnyttja bostaden som tvåfamiljshus. Motsvarande maximalt utnyttjande och avvikelse från detaljplanen är dessutom tänkt att utnyttjas i ytterligare tre intilliggande fastigheter som medför en för området extrem förtätning, hög bygghöjd och likriktning, samt att stor del av tomtmarken kommer att användas för infartsvägar och parkeringar, som allt sammantaget leder till att den planerade byggnationen kraftigt avviker från all övrig byggnation inom området.

Vi, fastighetsägarna till Bällsta 2:103, motsätter oss med bestämdhet och utan förbehåll att tillstånd beviljas för någon del som omfattas av detta grannhörande och anser att ansökan i berörda delar ska avslås.

Vi uppmanar byggherren att omforma byggloven för fastigheterna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320, 2:1321 så att de överensstämmer med intentionerna i detaljplanen. En omfattande men ändå acceptabel förtätning torde vara fyra stycken 1½-plans enfamiljshus.

Om byggherren nödvändigtvis vill maximera exploateringen anser vi att en absolut maximal byggnation torde vara att husen i ovan nämnda fastigheter utförs som högst 1½-planshus med förhöjt liv och att antalet bostäder maximalt är sex stycken, det vill säga två tvåfamiljshus och två enfamiljshus. Den byggnationen skulle innebära en mycket stor förtätning jämfört med övrig byggnation inom området och det är tveksamt om den följer intentionerna i detaljplanen, men den skulle åtminstone sänka bygghöjden och minska ytan av infartsvägar och parkeringsplatser jämfört med föreliggande förslag.

Bygglovet 2:1320 tillsammans med de relaterade byggloven för fastigheterna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1321 avviker på följande sätt från intentionerna i detaljplanen:

- De avviker kraftigt från nuvarande anslutande bebyggelse och även jämfört med annan förtätning inom området
- De utnyttjar detaljplanens regelverk maximalt och ger ett resultat som helt avviker från detaljplanens intention:
 - det är för området en extrem förtätning - 8 bostäder total på drygt 3200 kvm tomtmark
 - bygghöjden avviker från i stort sett allt inom området med två fullstora våningar och maximalt tillåten takvinkel
 - mycket stor tomtmark upptas av väg och parkeringsplatser
- Det resulterar i en mångdubblad belastning av trafik på smala Malmbodavägen som saknar trottoar och den problematiska korsningen Malmbodavägen/Lagmansvägen.
- Mycket stor del av tomtmarken blir hårdyta som rimligen leder till problematisk dagvattenhantering
- Om detta bygglov blir vägledande för förtätningen inom området kommer det att i förlängningen omskapa hela karaktären på Västra Bällstas villaområde och ställa högre krav på avloppsnät och vägnät och belasta kommunen med kostnader härför

Vallentuna 2026-06-14

Marita och Ove Mattsson

Karlbergsvägen 62
186 42 Vallentuna
Fastighet Bällsta 2:103

Vallentuna kommun
Bygglovsavdelningen
Stefan Franc
Tuna torg 1
186 86 VALLENTUNA

Fastighetsbeteckning **BÄLLSTA 2:1320 (MALMBODAVÄGEN 4A)**
Diarienummer **SHBG 2025-006591**

Angående ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (BYA/BTA 120-240 m2) med inredande av ytterligare en bostad samt lovbefriad tillbyggnad 12 m2 (frivilliga lov). Förråd 10 m2.

Jag vill härmed lämna synpunkter på ovannämnda ansökan om bygglov.

Jag motsätter mig att bygglov beviljas i nuvarande utformning.

Av grannhörandet framgår att ansökan innebär avvikelser från gällande detaljplan. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med en bostad, medan den aktuella ansökan även avser inredande av ytterligare en bostad, alltså en utökning med 100 %. Det framgår även att tillbyggnaden är placerad på prick mark, det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Jag anser att dessa avvikelser är olämpliga och inte bör godtas.

Detaljplanens bestämmelse om en bostad per fastighet bör respekteras. Att tillåta ytterligare en bostad riskerar att förändra områdets karaktär och medför ökad belastning i form av trafik, parkering, avfallshantering, buller och annan påverkan på närliggande fastigheter. Den aktuella fastigheten ingår i en grupp på 4 fastigheter med samma utformning där separata bygglov behandlas. Om avsteg från detaljplanen tillåts i detta fall finns även en risk för prejudicerande effekt för andra fastigheter i området.

Jag anser också att byggnation på prick mark är särskilt problematisk. Prick mark finns normalt för att säkerställa avstånd, öppenhet, ljusinsläpp, framkomlighet och en lämplig placering av byggnader i förhållande till grannar och omgivning. Att bebygga sådan mark innebär en direkt avvikelse från planens syfte och kan påverka närliggande fastigheter negativt.

Innan något beslut fattas anser jag att kommunen särskilt bör pröva följande

- om den föreslagna placeringen på prickmark verkligen är förenlig med detaljplanens syfte
- om inredande av ytterligare bostad är lämpligt med hänsyn till områdets karaktär
- hur parkering, trafik, avfallshanteing och dagvatten ska hanteras
- om byggnationen kan innebära ökad insyn, skuggning eller annan olägenhet för omkringliggande fastigheter
- samt om ett beviljande riskerar att skapa en oönskad praxis för liknande avvikelser i kommunen

Mot denna bakgrund begär jag att **bygglov inte beviljas i nuvarande form**. Om sökanden vill gå vidare bör ansökan enligt min uppfattning omarbetas så att denna följer gällande detaljplan, särskilt avseende antal bostäder och placering i förhållande till prick mark.

...2

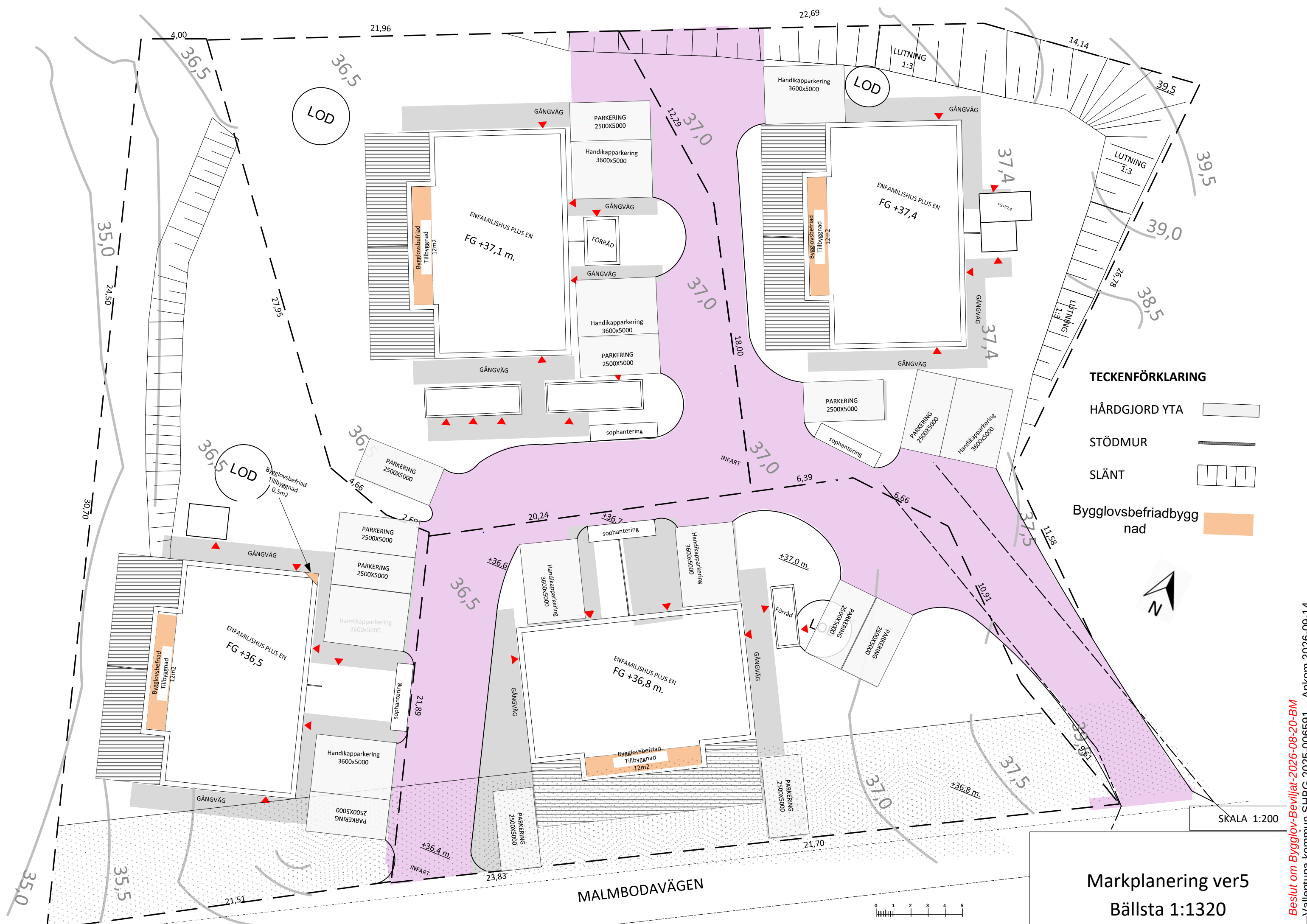
Jag önskar även att mina synpunkter tas med i ärendets fortsatta handläggning och att jag underrättas om beslut i ärendet.

Vallentuna 2026-06-12

Irene Rybrink
Malmbodabägen 1
186 42 Vallentuna

Fastighet **Bällsta 2:113**
Mobil 070 78 144 76
E-post 0851171941@telia.com

Kopia Björn Stafbom



- TECKENFÖRKLARING**
- HÅRDGJORD YTA
 - STÖDMUR
 - SLÄNT
 - Bygglövsbefriadbyggnad



SKALA 1:200

Markplanering ver5
Bällsta 1:1320

Färgsättning Malmbodavägen 2-4

Vallentuna-Rickeby

1:1319

1:1320

1:1321

1.102

Panel

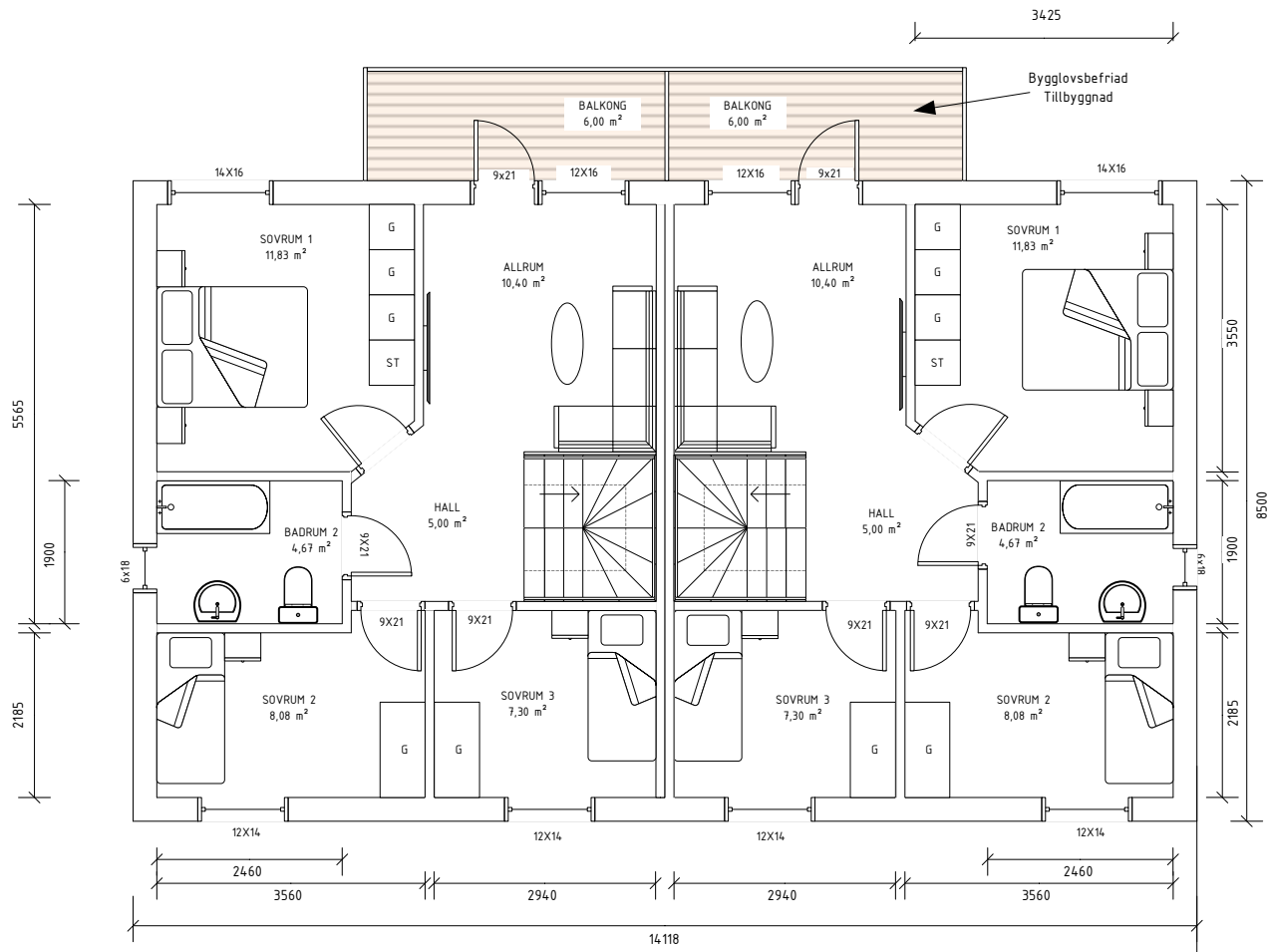
Järnvitrol NCS S 7005-G80Y

Fönster och Dörrar

Svart NCS S 9000-n

Tak

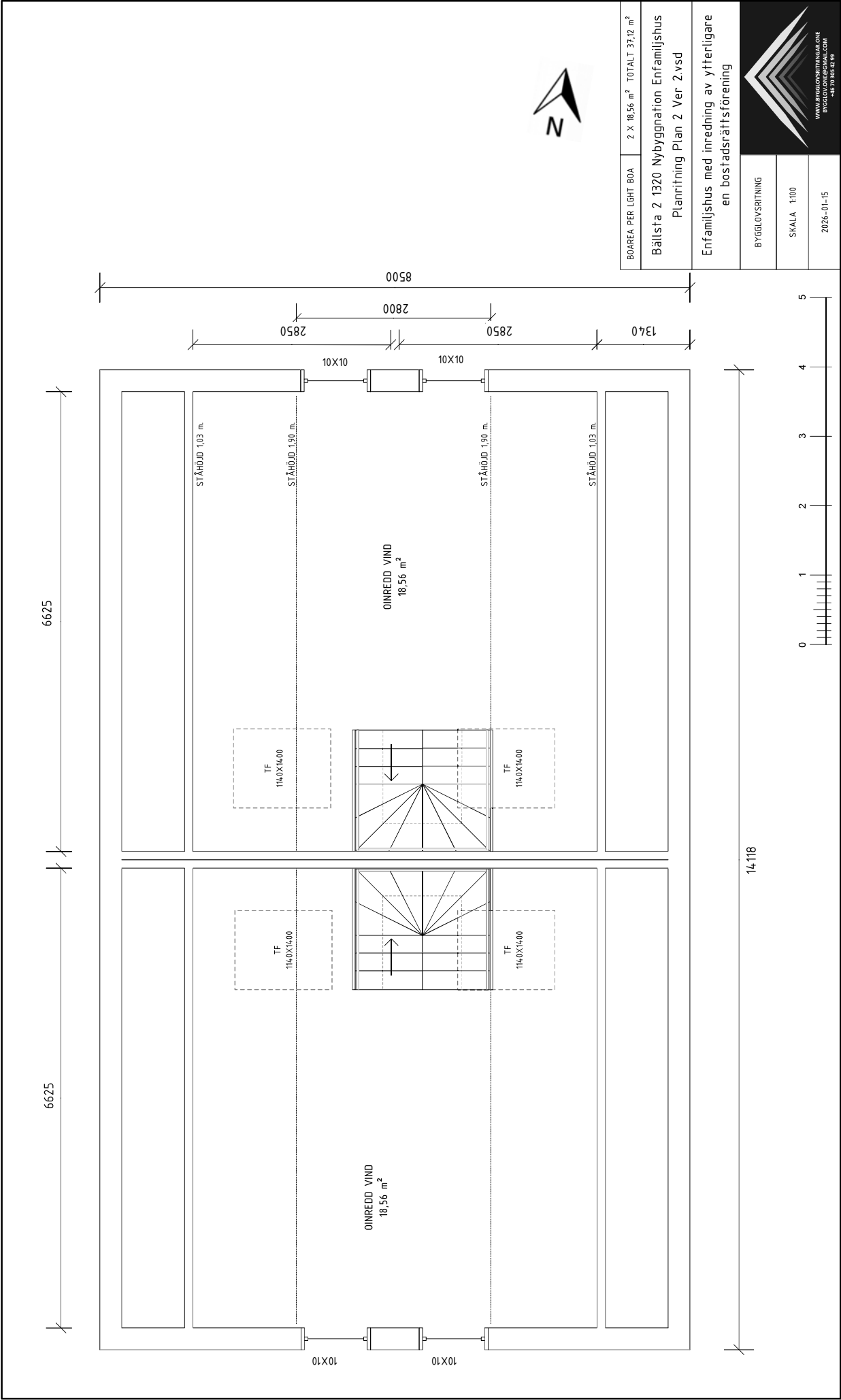
Svart papp Ncs 9000-9

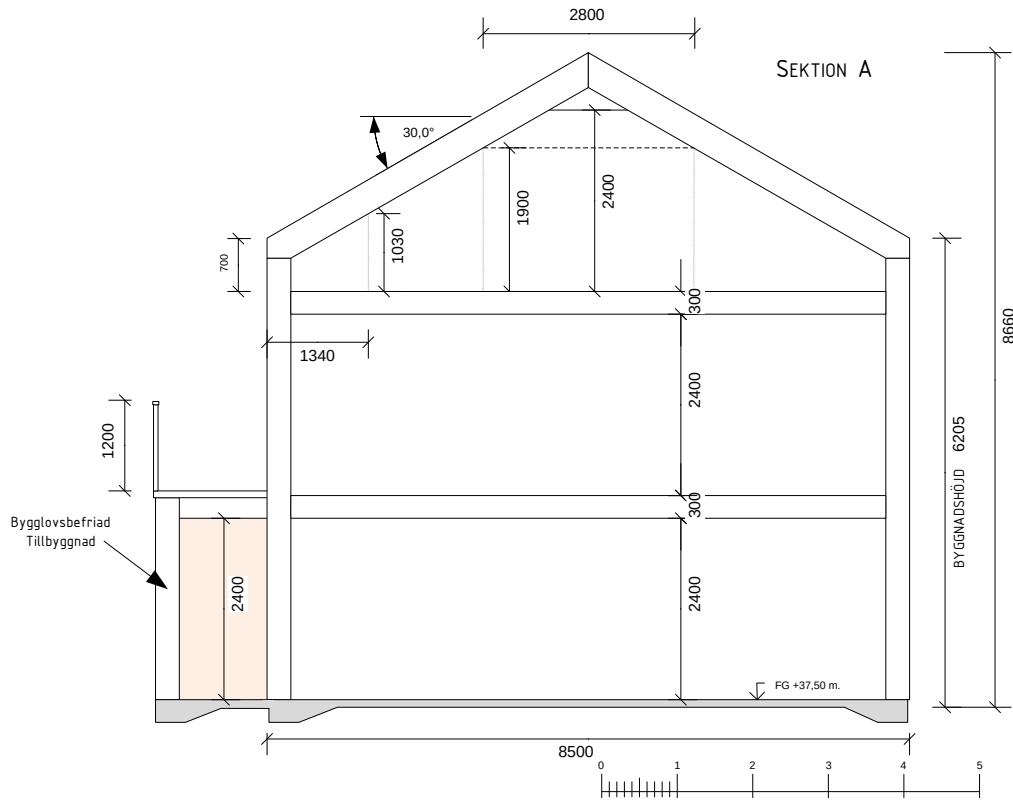


BYGGLOVSBEFRIAD
TILLBYGGNAD

BOAREA PER LIGHT BOA	2 X 52,13 m² TOTALT 104,26 m²
Bällsta 2 1320 Nybyggnation Enfamiljshus Planritning Plan 1 Ver 2.vsd	
Enfamiljshus med inredning av ytterligare en bostad	
BYGGLOVSRITNING	
SKALA 1:100	
2026-02-06	







BYGGLOVSBEFRIAD
TILLBYGGNAD



Bällsta 2 1320 Nybyggnation Enfamiljshus
Sektionsritning Ver 1.vsd

Enfamiljshus med inredning
av ytterligare en bostad

BYGGLOVSRITNING

SKALA 1:100

2026-02-07



Koordinatsy:
Plan: SWER
Höjd: RH 20

2026-05-25
08-587 850 00

	Förr
+ 0.00	Befi
	Luft
	Stak
	Häcl
	Stöc
	Slän
12.0	Höj
	Dike
	Väg
	Bely
	Besi
	Rätt
	Avtä
	Vatl med ventil
	Spillvattenledning med brunn
	Tryckspill
	Dagvattenledning med brunn
	Dräneringsledning
	Servisledningar med ventil och rensbrunnar

KOORDINATLISTA FASTIGHETSGRÄNSER			
Punktnr	N	E	Markering
41549	6600753.77	154436.25	Rör i mark
41550	6600732.74	154442.30	Rör i mark
41552	6600744.08	154463.26	Rör i mark
41553	6600754.44	154482.33	Rör i mark
41544	6600759.08	154473.93	Rör i mark
41555	6600766.54	154465.95	Rör i mark
41556	6600767.08	154459.32	Rör i mark
41557	6600763.88	154453.78	Rör i mark



**Vallentuna
kommun**

Ledningar för el, tele, opto och fjärrvärme kan finnas inom området. Begär kabelpåvisning före grävning.

Sändlista:

Bygglovsavdelningen, Iveta Bergman
Bygglovsavdelningen, Stefan Franc
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Björn Stafborn
Bygg- och miljötillsynsnämnden, Elwe Nilsson

Kopia:

Plan- och miljöutskottet, Johan Skog
Teknik- och fastighetsutskottet, Bo Landström

Yttrande till Vallentuna Kommun avseende ansökan om bygglov för Vallentuna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 respektive 2:1321

Vi, fastighetsägare till angränsande fastigheter, vill härmed framföra våra synpunkter till Bygglovsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen samt till Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna Kommun avseende de bygglov som har sökts för fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321.

Vi motsätter oss de aktuella byggloven då de, enligt vår bedömning, innebär en avvikelse från detaljplanens intentioner och därutöver medför betydande olägenheter för omkringboende. Vi kommer att förmedla dessa synpunkter i de grannhöranden som vi har fått möjlighet att framföra som en del i kommunens beslutsprocess.

Vi vill understryka att vi inte motsätter oss all form av förtätning. Vi noterar de avstyckningar som redan har gjorts och accepterar att en viss förtätning av området är en naturlig utveckling. Vår uppfattning är dock att en sådan utveckling bör ske med respekt för områdets karaktär, där relativt låga enfamiljshus dominerar, och i enlighet med de intentioner som kommer till uttryck i detaljplanen.

I området dominerar i dag 1½-planshus med endast ett fåtal hus i två plan. Även om flera tomter är relativt små har området planerats på ett sätt som minimerar insyn mellan grannfastigheter, bland annat genom att ta tillvara naturliga höjdskillnader och genom att orientera husen så att de huvudsakliga uteplatserna inte vetter mot varandra. De föreslagna byggnationerna går enligt vår uppfattning emot denna struktur och innebär samtidigt en för omfattande förtätning som förändrar områdets karaktär på ett genomgripande sätt.

Vi anser att det är särskilt problematiskt att den planerade bebyggelsen i praktiken utgörs av tvåfamiljshus, trots att detta inte är i enlighet med detaljplanens utgångspunkter för området. Den föreslagna utformningen skulle leda till fler boendeenheter än vad området är avsett för och medföra ökad insyn, mer aktivitet och större påverkan på närliggande fastigheter än vad som rimligen är acceptabelt. För de boende i angränsande fastigheter skulle förslagen sammanfattningsvis innebära en påtaglig försämring av den privata boendemiljön.

En allvarlig konsekvens, i det fall byggloven beviljas, är att trafiksituationen på Malmbodavägen kraftigt skulle försämrast. En smal vägsträcka som helt saknar trottoarer och som tidigare haft utfarter från fyra hushåll skulle enligt förslaget innebära utfarter från elva hushåll. På ett område där det tidigare funnits ett enfamiljshus föreslås åtta parhuslägenheter med totalt 16 parkeringsplatser. Då det inte föreligger några planer på gästparkeringar skulle gäster till de åtta hushållen behöva parkera på Malmbodavägen och dess kringliggande vägar, som även de saknar trottoarer.

Fler utfarter och hushåll innebär en markant trafikökning, fler fordonsrörelser och en större belastning på vägen, vilket sammantaget skulle ha en negativ påverkan på såväl trafiksäkerheten som en betydande olägenhet för samtliga boende i angränsande fastigheter.

Vi har förståelse för att byggloven prövas individuellt, men med detta brev vill vi framföra vår uppfattning om den samlade bilden av de fyra byggloven och uttrycka vårt önskemål att kommunen i sin bedömning ser till helheten när beslut fattas.

Mot bakgrund av ovanstående hemställer vi om att Bygglovsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Bygg- och miljötillsynsnämnden beaktar de olägenheter som den föreslagna bebyggelsen skulle medföra, som grund för att avslå de aktuella ansökningarna om bygglov, alternativt ställer krav på att förslagen omarbetas så att de överensstämmer med detaljplanens intentioner och i större utsträckning tar hänsyn till områdets befintliga karaktär och de boendes intressen.

Med vänlig hälsning

Fastighetsägare till angränsande fastigheter

Mikael och Anna Beermann, Bällsta 2:681
Rikard och Kristina Askstedt, Bällsta 2:663 respektive 2:99
Fredrik Holmér, Bällsta 2:664
Ove och Marita Mattsson, Bällsta 2:103
Josefina Torkelsson, Bällsta 2:879
Annika och Anders Stenhols, Bällsta 2:101
Agneta Boman, Bällsta 2:119
Irene Rybrink, Bällsta 2:113

Yttrande till bygg- och miljötillsynsnämnden

Fastighetsbeteckning: Bällsta 2: 1320

Ärende: SHBG 2025-006591

Ärende avser : Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (BYA/BTA 120-240m²) med inredande av ytterligare en bostad samt bygglovsbefriad tillbyggnad 12m² (frivilliga lov). Förråd 12 m²

Frågor till Gatu- och parkavdelningen:

Finns förutsättning för en fungerande avfallshantering inom fastigheten? Observera att remissen gäller för de 4 fastigheterna som kommer nyttja den vägen för hämtning av sitt avfall.

YTTRANDE:

Resultatenhet Avfall har inget att invända mot det redovisade förslaget. Flera tvåfackskär! bedöms kunna rymmas inom de fyra inhägnader som redovisas, och uppställningsplatserna anses fungera väl ur tömningssynpunkt.

Teknik- och fastighetsförvaltningen genom,

Johan Carselind
Gatu- och parkchef

Beri Fajic
Renhållningshandläggare

Sändlista:

Bygglovsavdelningen, Iveta Bergman
Bygglovsavdelningen, Stefan Franc
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Björn Stafbom
Bygg- och miljötillsynsnämnden, Elwe Nilsson

Kopia:

Plan- och miljöutskottet, Johan Skog
Teknik- och fastighetsutskottet, Bo Landström

Yttrande till Vallentuna Kommun avseende ansökan om bygglov för Vallentuna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 respektive 2:1321

Vi, fastighetsägare till angränsande fastigheter, vill härmed framföra våra synpunkter till Bygglovsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen samt till Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna Kommun avseende de bygglov som har sökts för fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321.

Vi motsätter oss de aktuella byggloven då de, enligt vår bedömning, innebär en avvikelse från detaljplanens intentioner och därutöver medför betydande olägenheter för omkringboende. Vi kommer att förmedla dessa synpunkter i de grannhöranden som vi har fått möjlighet att framföra som en del i kommunens beslutsprocess.

Vi vill understryka att vi inte motsätter oss all form av förtätning. Vi noterar de avstyckningar som redan har gjorts och accepterar att en viss förtätning av området är en naturlig utveckling. Vår uppfattning är dock att en sådan utveckling bör ske med respekt för områdets karaktär, där relativt låga enfamiljshus dominerar, och i enlighet med de intentioner som kommer till uttryck i detaljplanen.

I området dominerar i dag 1½-planshus med endast ett fåtal hus i två plan. Även om flera tomter är relativt små har området planerats på ett sätt som minimerar insyn mellan grannfastigheter, bland annat genom att ta tillvara naturliga höjdskillnader och genom att orientera husen så att de huvudsakliga uteplatserna inte vetter mot varandra. De föreslagna byggnationerna går enligt vår uppfattning emot denna struktur och innebär samtidigt en för omfattande förtätning som förändrar områdets karaktär på ett genomgripande sätt.

Vi anser att det är särskilt problematiskt att den planerade bebyggelsen i praktiken utgörs av tvåfamiljshus, trots att detta inte är i enlighet med detaljplanens utgångspunkter för området. Den föreslagna utformningen skulle leda till fler boendeenheter än vad området är avsett för och medföra ökad insyn, mer aktivitet och större påverkan på närliggande fastigheter än vad som rimligen är acceptabelt. För de boende i angränsande fastigheter skulle förslagen sammanfattningsvis innebära en påtaglig försämring av den privata boendemiljön.

En allvarlig konsekvens, i det fall byggloven beviljas, är att trafiksituationen på Malmbodavägen kraftigt skulle försämrast. En smal vägsträcka som helt saknar trottoarer och som tidigare haft utfarter från fyra hushåll skulle enligt förslaget innebära utfarter från elva hushåll. På ett område där det tidigare funnits ett enfamiljshus föreslås åtta parhuslägenheter med totalt 16 parkeringsplatser. Då det inte föreligger några planer på gästparkeringar skulle gäster till de åtta hushållen behöva parkera på Malmbodavägen och dess kringliggande vägar, som även de saknar trottoarer.

Fler utfarter och hushåll innebär en markant trafikökning, fler fordonsrörelser och en större belastning på vägen, vilket sammantaget skulle ha en negativ påverkan på såväl trafiksäkerheten som en betydande olägenhet för samtliga boende i angränsande fastigheter.

Vi har förståelse för att byggloven prövas individuellt, men med detta brev vill vi framföra vår uppfattning om den samlade bilden av de fyra byggloven och uttrycka vårt önskemål att kommunen i sin bedömning ser till helheten när beslut fattas.

Mot bakgrund av ovanstående hemställer vi om att Bygglovsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Bygg- och miljötillsynsnämnden beaktar de olägenheter som den föreslagna bebyggelsen skulle medföra, som grund för att avslå de aktuella ansökningarna om bygglov, alternativt ställer krav på att förslagen omarbetas så att de överensstämmer med detaljplanens intentioner och i större utsträckning tar hänsyn till områdets befintliga karaktär och de boendes intressen.

Med vänlig hälsning

Fastighetsägare till angränsande fastigheter

Mikael och Anna Beermann, Bällsta 2:681

Rikard och Kristina Askstedt, Bällsta 2:663 respektive 2:99

Fredrik Holmér, Bällsta 2:664

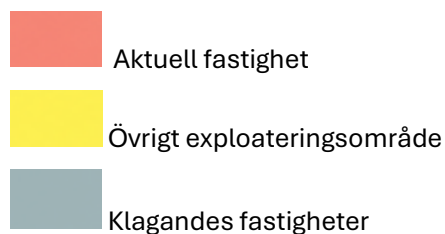
Ove och Marita Mattsson, Bällsta 2:103

Josefina Torkelsson, Bällsta 2:879

Annika och Anders Stenhols, Bällsta 2:101

Agneta Boman, Bällsta 2:119

Irene Rybrink, Bällsta 2:113



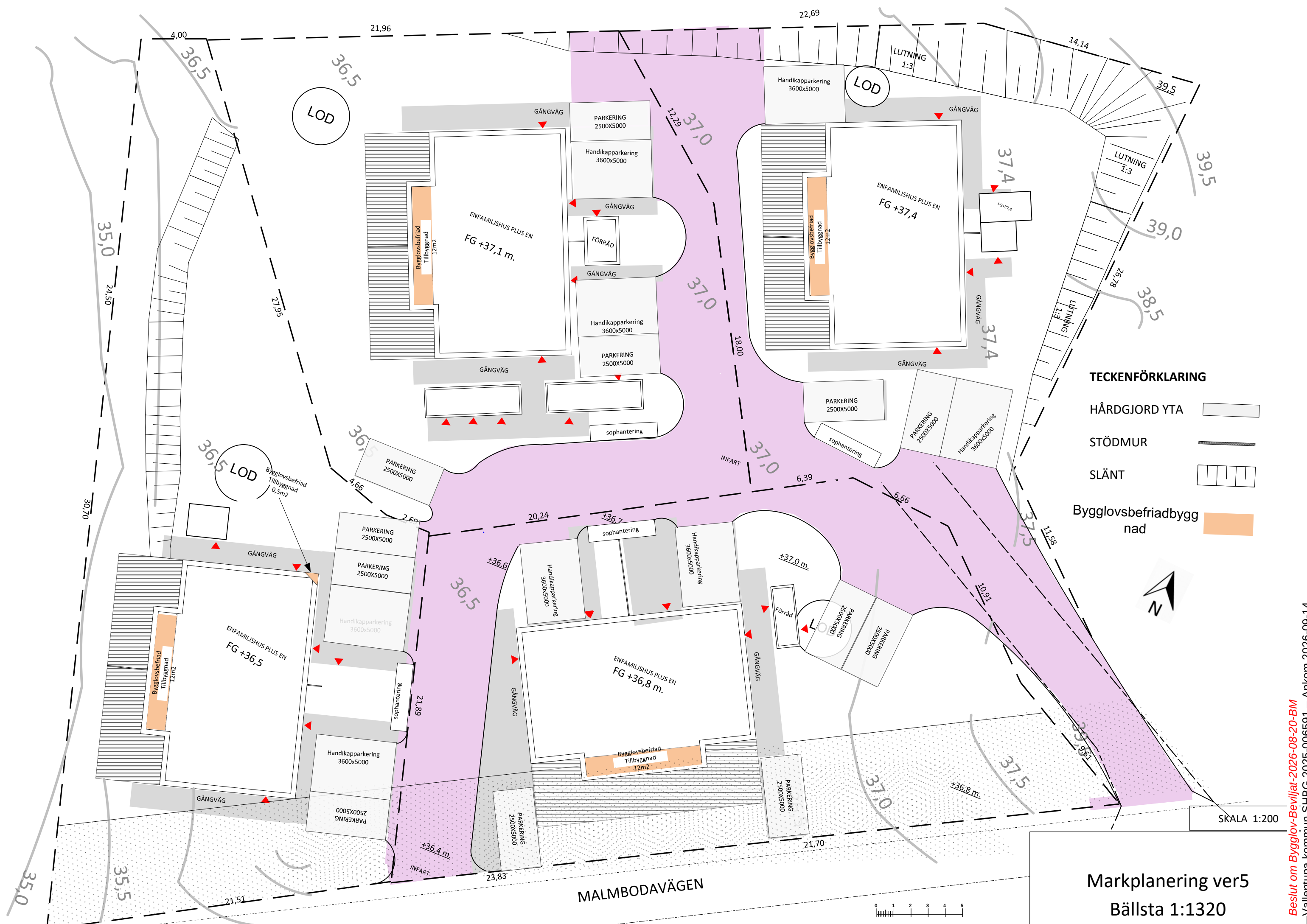
Bilder på Malmbodavägen och dess avsaknad av trottoar



Mätning och dokumentation av Malmbodavägen







- TECKENFÖRKLARING**
- HÅRDGJORD YTA
 - STÖDMUR
 - SLÄNT
 - Bygglövsbefriadbyggnad



SKALA 1:200

Markplanering ver5
Bällsta 1:1320

2026-05-25
08-587 850 00

	Förr
+ 0.00	Befi
	Luft
	Stak
	Häcl
	Stöc
	Slän
12.0	Höj
	Dike
	Väg
	Bely
	Besi
	Rätt
	Avtä
	Vatl med ventil
	Spillvattenledning med brunn
	Tryckspill
	Dagvattenledning med brunn
	Dräneringsledning
	Servisledningar med ventil och rensbrunnar

KOORDINATLISTA FASTIGHETSGRÄNSER			
Punktnr	N	E	Markering
41549	6600753.77	154436.25	Rör i mark
41550	6600732.74	154442.30	Rör i mark
41552	6600744.08	154463.26	Rör i mark
41553	6600754.44	154482.33	Rör i mark
41544	6600759.08	154473.93	Rör i mark
41555	6600766.54	154465.95	Rör i mark
41556	6600767.08	154459.32	Rör i mark
41557	6600763.88	154453.78	Rör i mark



**Vallentuna
kommun**

Ledningar för el, tele, opto och fjärrvärme kan finnas inom området. Begär kabelpåvisning före grävning.

ÖVERKLAGANDE AV BYGGLOV

1.

Länsstyrelsen i Stockholms län
Enheten för överklaganden
Box 22067
104 22 Stockholm

VALLENTUNA KOMMUN
Bygg- och Miljötillsynsnämnden

2026 -09- 14

Dnr:

Via: Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun, 186 86 Vallentuna

Överklagat beslut: Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut 2026-08-20, § 64

Fastighet: Bällsta 2:1320, Malmbodavägen 4A

Diarienummer: SHBG 2025-006591 / BMN 2026.037

Beslutet avser: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, tillbyggnad om 12 m² samt förråd om 10 m².

Klagande

Stig Rybrink – Malmbodavägen 1, 186 42 Vallentuna

Yrkanden

I första hand yrkar jag att Länsstyrelsen upphäver Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut och avslår bygglovsansökan.

I andra hand yrkar jag att ärendet återförs till Bygg- och miljötillsynsnämnden för en ny och fullständig handläggning.

Jag begär även inhibition, så att beslutet tills vidare inte får verkställas innan överklagandet har prövats.

Bakgrund

Nämnden beslutade den 20 augusti 2026 att bevilja bygglov för Bällsta 2:1320. Enligt beslutet avser lovet nybyggnad av ett enbostadshus med ytterligare en bostad, en tillbyggnad om 12 m² samt ett förråd om 10 m².

Fastigheten omfattas av detaljplan B590629. Kommunen har bland annat angett att planen medger högst två våningar och en bostad, samtidigt som ytterligare en lägenhet kan medges. Kommunen har också angett att tillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas.

Under handläggningen har omkringboende bland annat invänt mot byggnadsvolymen, trafikökningen, den samlade påverkan av fyra likartade byggprojekt samt förändringen av områdets karaktär.

1. Trafikförhållandena behöver prövas utifrån den konkreta situationen

En huvudinvändning gäller den ökade trafiken på Malmbodavägen och den gemensamma tillfart som försörjer exploateringsfastigheterna. Malmbodavägen är smal och saknar trottoar. Den används samtidigt av gående, cyklister och biltrafik.

Den tidigare kända exploateringen innebär att antalet bostäder som trafikförsörjs via vägen ökar från en till åtta. Jag har dessutom fått uppgift om att byggherren avser att uppföra ytterligare två komplementbostadshus på Bällsta 2:102 och 2:1321. Om även dessa använder samma tillfart kan den fullt utbyggda exploateringen innebära tio bostäder, jämfört med dagens en enda.

Kommunen har anfört att oro för ökad trafik och avsaknad av trottoar inte behandlas inom bygglovsprövningen. Jag menar att detta är för kategoriskt. Frågan är inte om kommunen inom detta ärende måste lösa den allmänna väghållningen, utan om den aktuella tomtens utfart, parkering och fordonsrörelser kan ordnas på ett lämpligt sätt utan betydande olägenheter för trafiken.

Nybyggnadskartan och servitutshandlingarna visar dessutom att Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 har ett gemensamt vägområde. Den gemensamma trafiklösningen är därför en konkret del av förutsättningarna för exploateringen.

Jag anser att nämnden inte har prövat dessa frågor tillräckligt i förhållande till den faktiska trafikmiljön. Beslutet bör därför upphävas eller återförvisas för en korrekt och fullständig prövning.

2. Motstridiga uppgifter om byggnadens omfattning

I tjänsteskrivelsen anges en byggnad med BYA 120 m² och BTA 240 m². Med tillbyggnaden anges byggnadsarean till 132 m² och bruttoarean till 252 m².

På planritningen anges däremot BTA 308,47 m² och BTA inklusive den bygglovsbefriade tillbyggnaden 320,47 m². Skillnaden är betydande och kan inte avfärdas som en mindre redaktionell avvikelse.

Det behöver därför klargöras vilken BTA som faktiskt ligger till grund för beslutet, vilka våningsplan som ingår i areaberäkningen och vilken byggnadsvolym som har prövats mot detaljplanen. Så länge uppgifterna inte är entydiga är beslutsunderlaget enligt min mening inte tillräckligt tydligt för en säker lovprövning.

3. Våningsantal och vindsplan är inte tillräckligt utredda

Detaljplanen anger högst två våningar. Den aktuella byggnaden består av två fulla våningsplan samt ett omfattande övre plan/vindsplan. Sektionsritningen visar bland annat cirka 1,90 meters höjd över delar av vinden och cirka 2,40 meter i den centrala delen.

Planritningarna redovisar samtidigt en BOA om 128,17 m² per bostad, totalt 256,34 m². Nämnden har utan närmare analys betecknat byggnaden som ett tvåvåningshus.

Det framgår inte tillräckligt tydligt vilken definition av våning respektive vind som har använts, hur det övre planet har klassificerats eller hur bedömningen hänger samman med de motstridiga BTA-uppgifterna. Frågan behöver därför utredas och motiveras tydligare.

4. Eventuell ytterligare planavvikelse och brister i grannhörandet

Kommunen har uppgett att sakägarna har hörts beträffande två avvikelser: den ytterligare bostaden och tillbyggnaden på mark som inte får bebyggas.

Om Länsstyrelsen bedömer att det övre planet innebär att byggnaden har fler våningar än detaljplanen medger, uppkommer en ytterligare planavvikelse. Sakägarna har då inte fått möjlighet att yttra sig över den avvikelsen före beslutet.

Om vånings-/vindsfrågan innebär en ytterligare planavvikelse bör beslutet därför upphävas och ärendet återförvisas för korrekt handläggning.

5. Detaljplanens BF II-bestämmelse och den planenliga grundbyggnaden

Den aktuella delen av detaljplan B590629 är betecknad BF II. Planbestämmelserna anger fristående hus och högst två våningar. Planen innehåller också en reglering av antalet bostadslägenheter, där utgångspunkten är en bostadslägenhet med möjlighet att medge ytterligare en lägenhet efter lämplighetsprövning.

Planbeskrivningen anger att området är avsett för villabebyggelse och omfattar omkring 120 tomtplatser. Tomtplatserna anges till minst 800 m², med en beräknad medelareal om cirka 200 m². Vi åberopar inte medelarealen som en bindande minsta tomtstorlek, utan som planhistoriskt tolkningsunderlag.

Den samlade exploateringen av Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 är också relevant som bakgrund. Fyra i huvudsak likartade byggnader planeras, med sammanlagt åtta bostäder i huvudbyggnaderna. Detta bör beaktas vid bedömningen av bebyggelsestruktur och anpassning till områdets villakarakter.

Två fastighetsägare på 800 kvm innebär att varje familj disponerar 400 kvm. Långt ifrån medelarean på 1400 kvm enligt byggnadsplanen.

6. Anpassningen till omgivningen enligt 2 kap. 6 § PBL

Nämnden konstaterar själv att förtätningen, gestaltningen och placeringarna avviker från det befintliga bebyggelsemönstret. Förvaltningen anger dessutom att gestaltningen är främmande i området.

Att en byggnad ryms inom vissa maximimått i detaljplanen innebär inte att kravet på anpassning och god helhetsverkan saknar självständig betydelse.

I detta fall kombineras två fulla våningar, ett omfattande vindsplan, stor byggnadsvolym, två bostäder, omfattande parkering och hårdgjorda ytor på en fastighet om 809 m². Jag anser att beslutet inte tillräckligt tydligt visar hur den samlade utformningen har bedömts i förhållande till befintlig bebyggelse och områdets karaktär.

7. De fyra projekten och den förutsebara exploateringen

Bällsta 2:1320 är ett av fyra parallella och likartade projekt på Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321. De övriga projekten behöver inte handläggas som ett enda ärende, men de är en del av den faktiska och förutsebara omgivning som den aktuella byggnaden kommer att ingå i.

De fyra huvudbyggnaderna innebär enligt handlingarna sammanlagt åtta bostäder, omfattande parkering, förråd, altan/plank och hårdgjorda ytor samt en tydlig förändring av trafik- och bebyggelsesituationen. Uppgifterna om ytterligare två komplementbostadshus innebär att den planerade exploateringen kan komma att omfatta totalt tio nya bostäder.

För trafikfrågan är detta särskilt betydelsefullt. Om de ytterligare bostäderna använder samma vägservitut kan antalet bostäder som belastar samma smala väg utan trottoar öka från ett till tio.

Med fem fordonsrörelser per fastighet som anges i trafikberäkningar ökar de således från 20 till 65 per dygn.

Kommunens avfallsfunktion har redan behandlat de fyra fastigheterna gemensamt eftersom de kommer att använda samma väg för avfallshämtning. Det visar att sambandet mellan projekten är konkret och känt. Den gemensamma påverkan bör därför beaktas även i den utsträckning den är relevant vid bygglovsprövningen.

8. Det är oklart vad som faktiskt har prövats som enbostadshus

Beslutet avser formellt nybyggnad av ett enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad. Ritningarna visar samtidigt en byggnad som från början är symmetriskt uppdelad i två i huvudsak fullständiga och likvärdiga bostadsdelar.

Det behöver därför vara tydligt vilken del som utgör den planenliga nybyggnaden och vilken del som utgör den ytterligare bostaden. Beslutsunderlaget bör göra det möjligt att följa denna uppdelning och förstå vilka delar som har prövats mot detaljplanen respektive enligt reglerna för åtgärder som får avvika från planen.

Min invändning är alltså inte att åtgärderna måste handläggas vid olika tidpunkter, utan att beslutsunderlaget måste vara tillräckligt tydligt för att visa vad som faktiskt har prövats.

Man planerar VA-försörjning för upp till 10 bostadshus på området, dvs ca 100 nya tappställen. Befintlig vattenledning från 1960-talet anges som dimension 32. Jag behöver veta om 32 avser PE32-servisledning eller DN32 anslutning/ventil, servisledningens längd och dimension från huvudledning till förbindelsepunkt samt tillgängligt dynamiskt tryck och kapacitet vid förbindelsepunkten. Jag önskar även besked om befintlig servis kan försörja planerad exploatering eller om en ny/större servis krävs. Detta gäller även avloppsledningen som har anslutning 150.

Sammanfattning

Jag anser att bygglovet inte bör fastställas på nuvarande underlag. De centrala bristerna gäller trafikfrågans prövning, de motstridiga uppgifterna om byggnadens BTA, den otillräckligt utredda frågan om våningsantal och vindsplan samt oklarheten kring vilken byggnad som utgör den planenliga grundbyggnaden.

Därtill är anpassningsprövningen enligt 2 kap. 6 § PBL kortfattad i förhållande till byggnadens omfattning och områdets befintliga karaktär. Den samlade och förutsebara exploateringen av de fyra fastigheterna har inte heller analyserats tillräckligt.

Mot denna bakgrund yrkar jag att beslutet upphävs och att ansökan avslås. Om Länsstyrelsen bedömer att underlaget inte medger ett slutligt avgörande yrkar jag i andra hand att beslutet upphävs och ärendet återförs för ny och fullständig handläggning.

Begäran om inhibition

Jag begär att Länsstyrelsen beslutar att det överklagade bygglovsbeslutet tills vidare inte ska gälla.

Eftersom bygglovsbeslut kan få verkställighet innan det har fått laga kraft finns en reell risk att byggnadsarbeten påbörjas innan de frågor som aktualiseras genom överklagandet har prövats.

Med hänsyn till de konkreta invändningarna beträffande bland annat trafik, byggnadens area och våningsantal begär jag därför att inhibitionsfrågan prövas skyndsamt.

Rättsliga hänvisningar och praxis

Plan- och bygglagen (2010:900), särskilt 2 kap. 6 §, 8 kap. 9 §, 9 kap. 54, 56, 94–96 och 114 §§, 10 kap. 2 a § samt 13 kap. 8 §, i den lydelse som är tillämplig i ärendet.

Förvaltningslagen (2017:900), 42 och 48 §§.

MÖD P 3695-22, dom 2023-05-02.

MÖD P 4863-23, dom 2024-03-14.

MÖD P 3765-12, dom 2012-09-18.

MÖD P 11746-22, dom 2024-02-26.

NJA 2022 s. 922 ("Planbeskrivningen i Huddinge"), HD mål P 266-22, P 270-22 och P 272-22, dom 2022-12-09.

MÖD P 8502-20, dom 2021-12-21.

MÖD P 6271-22, dom 2023-03-23.

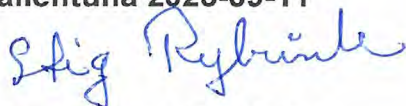
MÖD 2018:13 (P 7484-17), dom 2018-03-20.

Boverkets PBL kunskapsbanken, vägledning om frivilligt lov.

Bilagor 6 st

1. Bygg- och miljötillsynsnämndens beslut 2026-08-20, § 64 inkl tjänsteskrivelse och beslutade ritningar.
2. Grannhörande skrivelser från omkringboende.
3. Karta över Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 samt de klagandes fastigheter.
4. Fotografier av Malmbodavägen och dess avsaknad av trottoar.
5. Karta/ritning med de planerade utfartspunkterna och parkeringsplatserna.
6. Nybyggnadskarta med redovisat avtalsservitut för Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321.

Vallentuna 2025-09-11



Stig Rybrink, 3810274211

Malmbodavägen 1, 186 42 Vallentuna

tel. 0851171941, 070-78 144 76

VALLENTUNA KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Bygg- och miljötillsynsnämnden

2026-08-20

§ 64

Bällsta 2:1320 (Malmbodavägen 4A) Ansökan om bygglov, SHBG 2025-006591 (BMN 2026.037)

Ärendet avser: Bällsta 2:1320**Beslut**

Bygg- och miljötillsynsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (PBL) för åtgärden som avser nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, lovbeFriad tillbyggnad 12m² och ett förråd 10 m².

Anteckning

Mattias Torkelsson (KD) anmäler jäv och lämnar digitalt mötesrum, Per Forssberg (KD) ersätter.

Reservationer

Sven-Olof Ekström, Anette Karlsson och Adam Westerberg, samtliga (S) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Åtgärden gäller för nybyggnad av ett tvåvåningshus med en byggnadsyta om 120 m² och bruttoarea om 240 m² samt ett uthus (förråd) med byggnadsyta om 10 m². Ansökan innefattar frivilliga lov för inredande av ytterligare en bostad samt lovbeFriad tillbyggnad 12m².

Tillbyggnaden och inredande av ytterligare en bostad strider mot detaljplanen. Åtgärden kräver grannhörande och erinringar har inkommit.

En del av det framförda kan medföra olägenheter med den ökade insynen. Detaljplanen tillåter placeringen och volymerna som föreslagits. Fastigheterna tillåts vara 800 m² och insyn är oundvikligt och får tålas i ett tätbebyggt område. Förtätningen, gestaltning, placeringar avviker från det bebyggelsemönstret som finns i området. Vidare görs bedömningen att åtgärderna inte strider mot detaljplanen och är inte av arten betydande olägenhet som kan vara skäl för avslag.

Åtgärderna som strider mot detaljplanen har lagstöd enligt PBL kap 10. 2a §.

Beslutsunderlaget i ärendet utgörs av Bygg- och miljötillsynsnämndens tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-24, samt bifogade handlingar.

Yrkanden

Sven-Olof Ekström (S) och Anette Karlsson (S) yrkar följande: "Socialdemokraterna motsätter sig den nu föreslagna byggnationen på Malmbodavägen, skälen för vårt nej bygger på följande skäl.

Den föreslagna byggnationen avviker från detaljplanens intentioner. En viss förtätning är förståelig men den föreslagna bebyggelsen är alltför omfattande vilket förändrar områdets karaktär på ett negativt sett. Byggnationen leder till fler boenden än vad som ursprungligen var avsikten,

med olägenheter för de boende som kommer att medföra ökad insyn och ökad trafik, det är inte rimligt som det föreslagna ser ut.
Malmbodavägen är inte byggt för en större trafikökning. Vi anser för övrigt att förslaget inte tar hänsyn till områdets karaktär och de boendes synpunkter,
om nämnden beslutar att genomföra detta ärende kommer S-gruppen att reservera sig."

Ordförande, Elwe Nilsson (M), yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande, Elwe Nilsson (M) ställer sitt eget yrkande mot Sven-Olof Ekströms och Anette Karlssons yrkande och finner att bygg- och miljötillsynsnämnden beslutar enligt hans eget yrkande.

Beslutsunderlag

- Del av tjänsteskrivelse 2026-07-03 Bällsta 2:1320 (Malmbodavägen 4A) Ansökan om bygglov, SHBG 2025-006591
- Tjänsteskrivelse - Förslag bygglov 2026
- Situationsplan
- Markplanering - översikt
- Fasadritningar
- Fasadritningar med marklinjer - sydost-sydväst
- Fasadritningar med marklinjer - nordost-nordväst
- Fasad-plan-sektionsritning -Förrådsritningar
- Sektionsritning
- Planritning - Entreplan
- Planritning-plan 2
- Planritning-vind
- Material-Kulörbeskrivning
- Grannhörande - remissvar med erinran BÄLLSTA 2-113
- Grannhörande - remissvar med erinran BÄLLSTA 2-103
- Skrivelse till byggnadsnämnden från kringliggande fastigheter
- Yttrande utan erinran - Avfall

Paragrafen är justerad

Referensnummer för signaturer:

Handläggare:
Stefan Franc

BYGG- OCH MILJÖTILLSYNSNÄMNDEN

Tjänsteskrivelse

BÄLLSTA 2:1320 (MALMBODAVÄGEN 4A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (BYA/BTA 120-240m²) med inredande av ytterligare en bostad samt lovbeFriad tillbyggnad 12m² (frivilliga lov). Förråd 10 m². SHBG 2025-006591

Förslag till beslut

Bygg- och miljötillsynsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (PBL) för åtgärden som avser nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, lovbeFriad tillbyggnad 12m² och ett förråd 10 m².

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs i detta ärende. Kontrollansvarig för projektet är Anders Isaksson, certifierad enligt gällande PBL med RISE behörighetsnummer SC1023-11.

Avgiften för handläggningen är 66 514 kronor i enlighet med taxa, fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Skäl till beslut/lagstöd

9 kap. 56 § PBL. Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan. Lag (2025:974).

9 kap. 53 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a §

får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglov för nybyggnaden söks. Lag (2025:974).

9 kap. 54 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglov för nybyggnaden söks. Lag (2025:974).

10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

10 kap. 2 § Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området. Lag (2025:974).

2 a § Trots 2 § 2 får en åtgärd strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, om åtgärden är

1. nybyggnad av
 - a) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
 - b) ett komplementbostadshus,
2. tillbyggnad av
 - a) ett en- eller tvåbostadshus,
 - b) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
 - c) ett komplementbostadshus,
3. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus,
4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller
5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50,0 kvadratmeter. Lag (2025:974).

Underrättelser för att ge tillfälle för yttranden

9 kap. 94 § PBL. Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

96 § Meddelandet ska

1. skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata.

Byggnadsnämnden har i detta ärende bedömt att åtgärden har betydelse för innehavare av omkringliggande fastigheter, varför berörda sakägare är hörda innan beslut.

Den föreslagna placeringen/utformningen innebär en avvikelse från den gällande detaljplanen B590629_Bällsta.

* I detaljplanens beskrivning framgår det att fastigheten får bebyggas med en bostad. Denna ansökan avser två bostäder.

* Tillbyggnaden är placerad på "prickmark" som ej får bebyggas.

Beaktat nämnd lagstiftning bedöms åtgärden vara förenlig med detaljplanens syfte.

Ärendet i korthet

Ansökan inkom 2025-12-02 för nybyggnad av ett tvåvåningshus med en byggnadsyta om 120 m² och bruttoarea om 240 m² samt ett uthus (förråd) med byggnadsyta om 10 m². Ansökan innefattar frivilliga lov för inredande av ytterligare en bostad samt lovbefriad tillbyggnad 12m².

Tillbyggnaden sker på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Dock tillåts den strida mot detaljplanen enligt PBL kap 10. 2a §. Byggnadsarean inklusive tillbyggnaden är 132 m² och bruttoarean 252 m².

Inredande av ytterligare en bostad har lagstöd i samma paragraf och även i detaljplanens beskrivning som ger byggnadsnämnden utrymme att pröva lämpligheten.

Åtgärden uppfyller kriterierna i lagstiftningen och detaljplanen.

Ansökan bedömdes fullständig: 2026-06-01.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B590629_Bällsta.

Tomtplats får bebyggas med en bostad med en byggnadsyta ej överstigande 120 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter samt att sådan byggnad icke innehålla mer än en bostadslägenhet. Dock äger byggnadsnämnden, där så provas lämplighet, medgiva inredande av ytterligare en lägenhet. Högsta antal våningar är två. Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 1
TFN: 08-587 850 00 VXL
BYGGLOV@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE

Uthus får endast uppföras där byggnadsnämnden prövar detta oundvikligen nödvändigt och får ej givas större yta än 30 kvm. Uthus får ej uppföras till större byggnadshöjd än 2,5 meter.

Fastigheten styckades 2025-04-25 och har föregåtts av lantmäterisamråd. Fastigheten är 809 m² och uppfyller därmed kravet om minsta tomtstorlek om 800 m².

Tillbyggnaden är placerad på "prickmark" som ej får bebyggas.
Kommunalt vatten och avlopp finns för bostäderna.

Yttranden/bedömning

Berörda grannar/sakägare till fastigheterna Bällsta 2:102, 2:103, 2:113, 2:119, 2:1319, 2:1321, 2:789 har fått tillfälle att yttra sig för de två avvikelserna från detaljplanen som åtgärden innebär. Det vill säga ett parhus och tillbyggnad på mark som inte får bebyggas.

Följande synpunkter inkommit från Bällsta 2:113, 2:103. De har sammanfattningsvis framfört farhågor/synpunkter:

Regelverket och detaljplanen missbrukas genom att maximera byggnationer. Intentionerna i detaljplanen följs inte. Avvikande från befintlig bebyggelse. Två våningar och maximal takvinkel. Mycket mark upptas av vägar/parkeringar och hårdgörs varför problematik med dagvattenhantering kan uppstå. Inklusive denna ansökan är det fyra fastigheter som bebyggs på liknade sätt och det finns risk att den ökade trafikbelastningen kan innebära problem. Åtgärden kan också bli vägledande för området. Insyn, avfallshantering, skuggning och andra olägenheter har tagits upp som risker.

En gemensam skrivelse har inkommit från grannar i boende på Bällsta 2:681, 2:663, 2:99, 2:664, 2:103, 2:879, 2:101, 2:119, 2:113. Detta bygglov utgör ett av fyra (Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321) och anses därför beröra fler än de hörda i ärendet och den samlade bilden bör framställas av de fyra byggloven. Det som lyfts är att åtgärderna innebär en avvikelse från detaljplanens intentioner och därmed medför betydande olägenheter för omkringboende. Avvikelserna är placeringar, struktur, insyn, volym, förtätningen, trafikökningen och sammantaget påtaglig försämring av boendemiljön.

Erinringar och skrivelse biläggs i sin helhet och utgör del av beslutsunderlaget.

Sökande har fått möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och erinringar och valt att avstå.

Ärendet har remitterats till kommunens avfallsavdelning som efter justeringar nu godtagit presenterad lösning.

De erinringarna och synpunkter som har framförts har beaktats i bedömningen i ärendet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 1
TFN: 08-587 850 00 VXL
BYGGLOV@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE



Insyn är oundvikligt när det kommer till tätbebyggda områden med bestämmelse om minst 800 m² per fastighet som detaljplanen medger. Att gestaltningen är främmande i området är i sig inget hinder när det inte finns stöd i detaljplanen. Byggnadshöjd och placeringar är planenliga. Huruvida åtgärden är förenlig med stads – och landskapsbilden och helhetsverkan görs även där bedömningen att åtgärden inte har sådant avvikande att det ger tyngd för ett avslag. När det gäller oron för dagvattenhantering är det en teknisk fråga och kommer hanteras i tekniskt samråd och utgör i dagsläget inget hinder för den enskilda. Trafiksituationen beträffande oro för ökad trafik och avsaknad av trottoar behandlas inte inom ramen för bygglovsprövningen och är inte skäl att avslå en planenlig åtgärd.

Kvarstår bedömning huruvida framförda erinringar och skrivelsen är betydande olägenhet för berörda. Sammanfattningsvis anser förvaltningen att påverkan och förtätningen kan vara en olägenhet för de berörda som får en ökad insyn. Värt att beakta är att åtgärden följer detaljplanen och att en ytterligare bostad i samma byggnad inte ger den ökade insynen för närboende att det finns skäl att avslå ansökan.

Avvägning har ställts mot varandra beträffande (allmänna) berörda och den enskildas intresset att bebygga sin fastighet. Närboende kommer oundvikligen påverkas av viss insyn och ökad rörelse i området. Dock ges den förändringen inte den tyngd som krävs för att vara av arten betydande olägenhet. Den enskilda följer gällande lagstiftning, detaljplanen och åtgärden bedöms inte heller strida mot gällande lagstiftning och av det skälet ska den enskilda ges företräde.

Handlingar som ligger till grund för beslut

Ankomstdatum

Remiss erinran BÄLLSTA 2:103	2026-06-14
Remiss erinran BÄLLSTA 2:113	2026-06-12
Skrivelse till byggnadsnämnden från kringliggande fastigheter	2026-06-09
Fasadritningar med marklinjer	2026-06-01
Fasadritningar med marklinjer	2026-06-01
Fasadritning	2026-06-01
Planritning	2026-06-01
Fasad/plan/sektionsritning	2026-06-01
Markplanering	2026-06-01
Situationsplan	2026-06-01
Yttrande utan erinran - Avfall	2026-04-14
Planritning	2026-02-13
Sektionsritning	2026-02-13
Material/Kulörbeskrivning	2026-01-27
Sektionsritning	2026-01-26
Planritning	2026-01-26

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 1
TFN: 08-587 850 00 VXL
BYGGLOV@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE

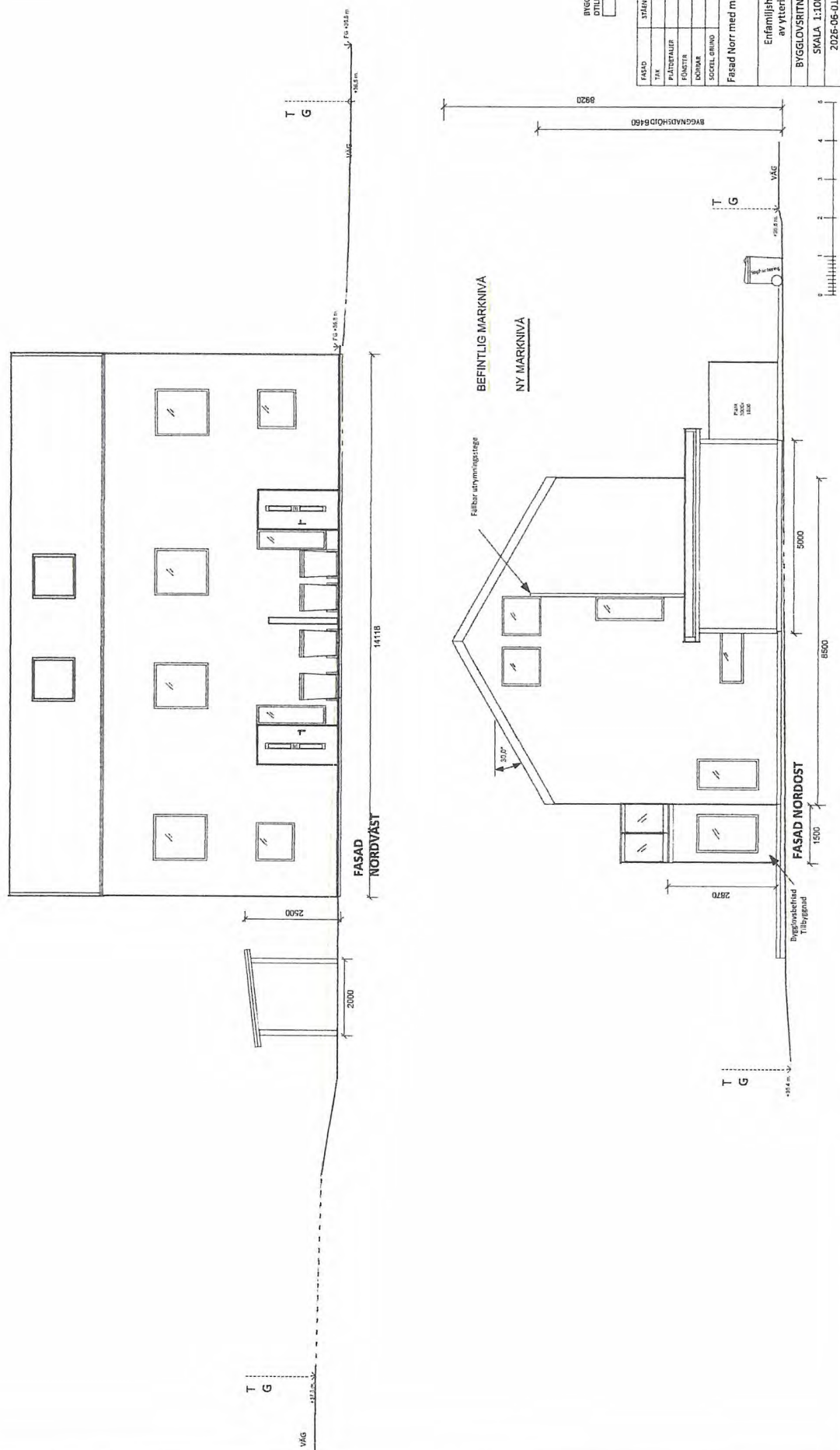


FASAD	STÅNGE TRÄPANEL LÄNDRÄTTEN 1700x2700
TAK	PANNAK SVARTANCS 5 900x24
PLÅTTSTÄLLER	SVARTANCS 5 900x24
FÖRSTÄLLER	SVARTANCS 5 900x24
DÖRRAR	SVARTANCS 5 900x24
SCOTT GRIND	SVARTANCS 5 900x24
GRÄS	SVARTANCS 5 900x24

Fasad Norr med marklinjer och soph
3 vsd

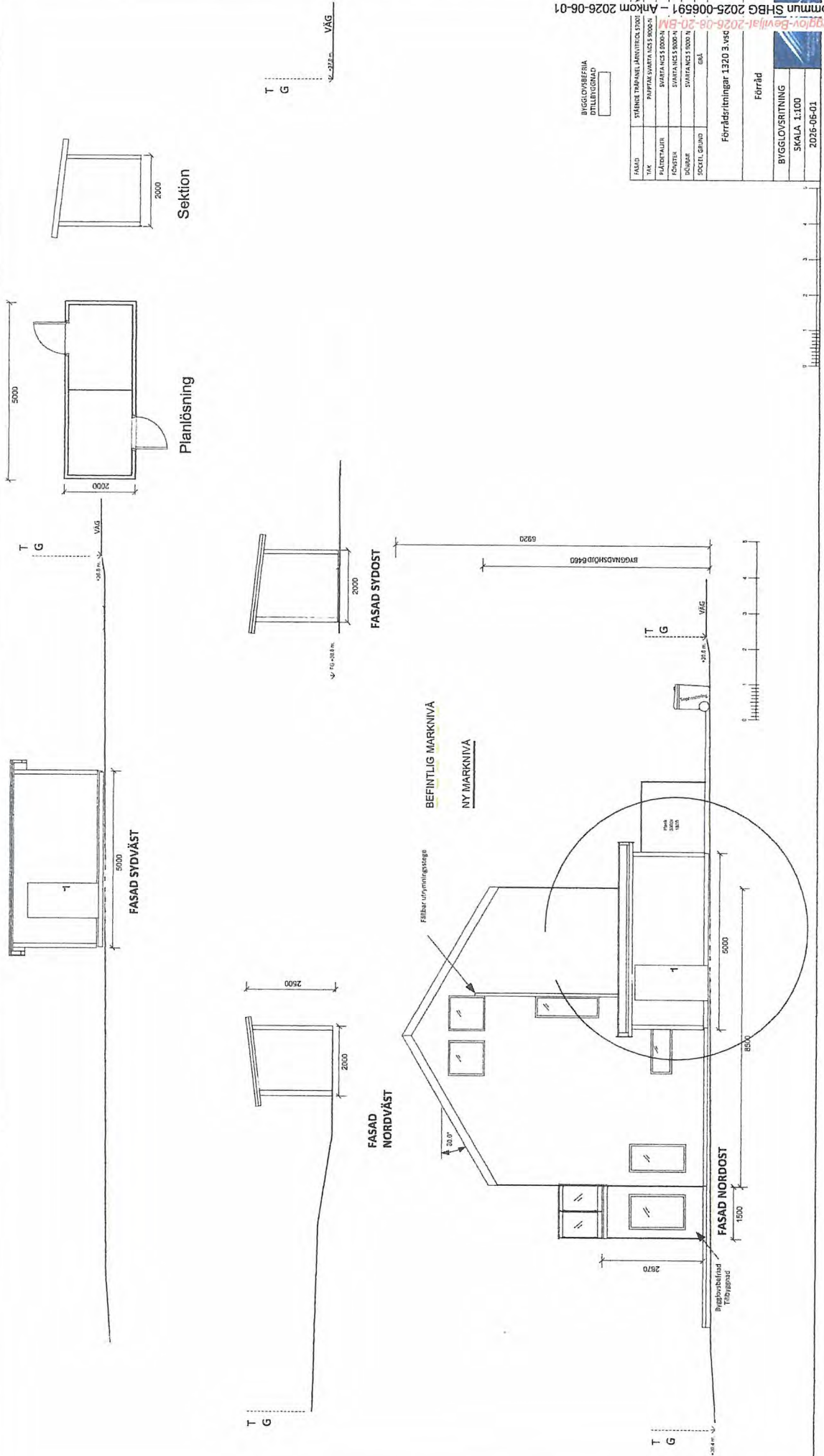
Enfamiljshus med inredning
av ytterligare en bostad

BYGGLOVSÖRNING
SKALA 1:100
2026-06-01

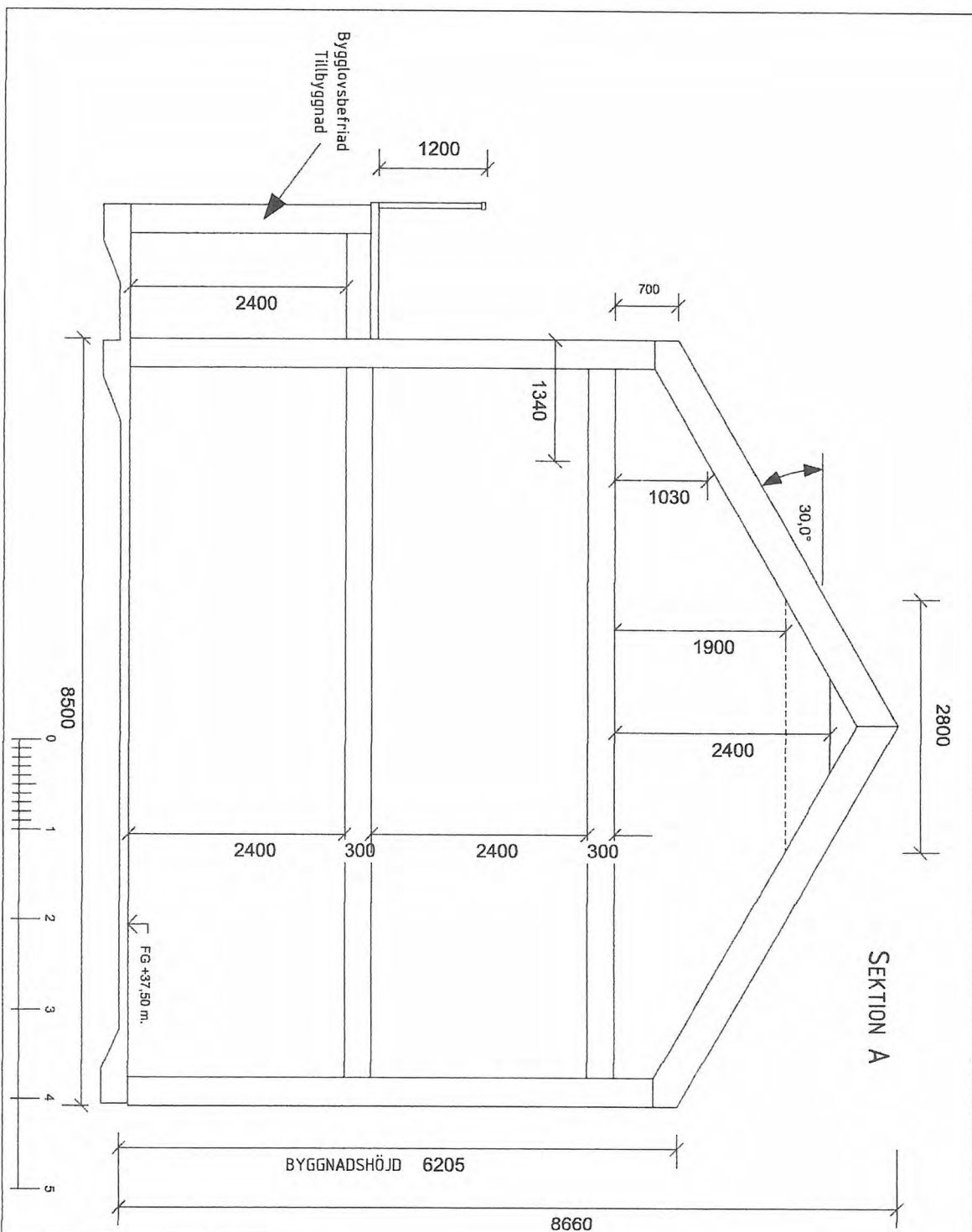


BYGGLOVSÖRNING
OTILLBYGGNAD

FAKID	STYFENDE TRAPPELNE JÄMNVÄRDETS
TAK	PAPPEL SVARTVÄRDE 15000 N
PLÅTDEKALIN	SVARTVÄRDE 15000 N
FÖRSTEN	SVARTVÄRDE 15000 N
DÖLJARE	SVARTVÄRDE 15000 N
SPEKTIL GRÄND	GRÄ

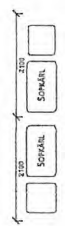


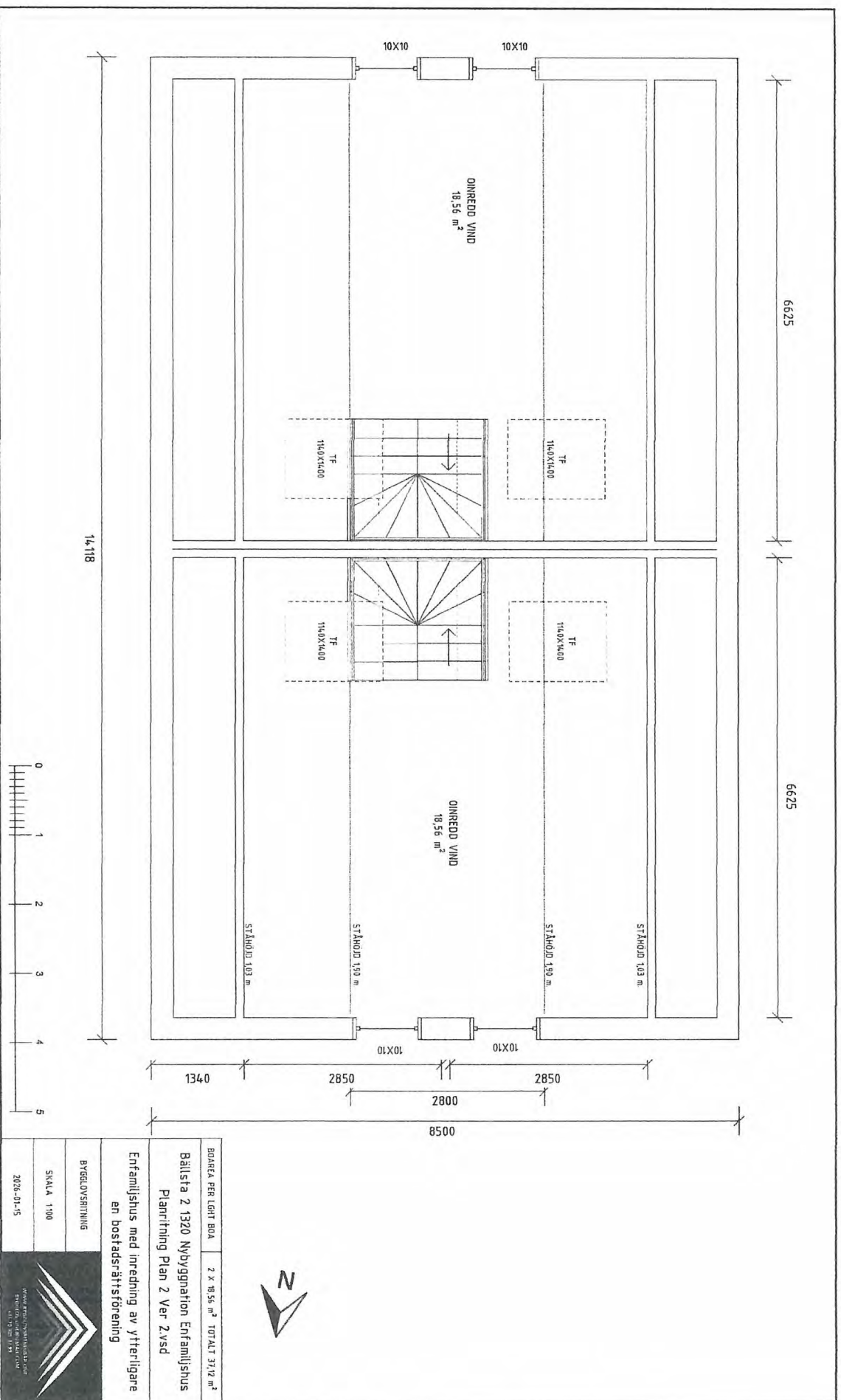




Bällsta 2 1320 Nybyggnation Enfamiljsh	
Sektionsritning Ver 1,vsd	
Enfamiljshus med inredning av ytterligare en bostad	
BYGGLÖVSRTNING	
SKALA 1:100	
2026-02-07	

www.bygglovverntingna.se
+46 70 305 43 99





Svar på Grannhörande

Fastighetsbeteckning Bällsta 2:1320

Diarienummer SHBG 2025-006591

Syftet med detaljplanens regelverk är att reglera byggnationen i ett område så att området får en estetisk och praktisk utformning och därigenom skapa trivsel för de boende samt ger förutsättningar för att kommunen ska kunna dimensionera vägar, vatten och avlopp inom området.

Detaljplanens regelverk måste med nödvändighet innehålla utrymme avseende ett antal parametrar gällande tomtstorlek, bebyggelsens dimensioner etc för att vara tillräckligt flexibel, till exempel för att ett relativt högt hus ska kunna uppföras på en relativt sett större tomt inom området.

Regelverket i stadsplanen kan missbrukas genom att samtliga utrymmen i regelverket maximeras inom samma bygglov och därigenom leder till en utformning som inte ligger i linje med intentionerna i detaljplanen.

Detta bygglov är ett flagrant exempel på när samtliga utrymmen i regelverket har utnyttjats maximalt och där resultatet blir fullständigt avvikande från intentionerna i detaljplanen. I detta grannhörande efterfrågas dessutom vår åsikt om att ytterligare utnyttja avvikelser mot detaljplanen när det gäller byggnation på prickmark och utnyttja bostaden som tvåfamiljshus. Motsvarande maximalt utnyttjande och avvikelse från detaljplanen är dessutom tänkt att utnyttjas i ytterligare tre intilliggande fastigheter som medför en för området extrem förtätning, hög bygghöjd och likriktning, samt att stor del av tomtmarken kommer att användas för infartsvägar och parkeringar, som allt sammantaget leder till att den planerade byggnationen kraftigt avviker från all övrig byggnation inom området.

Vi, fastighetsägarna till Bällsta 2:103, motsätter oss med bestämdhet och utan förbehåll att tillstånd beviljas för någon del som omfattas av detta grannhörande och anser att ansökan i berörda delar ska avslås.

Vi uppmanar byggherren att omforma byggloven för fastigheterna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320, 2:1321 så att de överensstämmer med intentionerna i detaljplanen. En omfattande men ändå acceptabel förtätning torde vara fyra stycken 1½-plans enfamiljshus.

Om byggherren nödvändigtvis vill maximera exploateringen anser vi att en absolut maximal byggnation torde vara att husen i ovan nämnda fastigheter utförs som högst 1½-planshus med förhöjt liv och att antalet bostäder maximalt är sex stycken, det vill säga två tvåfamiljshus och två enfamiljshus. Den byggnationen skulle innebära en mycket stor förtätning jämfört med övrig byggnation inom området och det är tveksamt om den följer intentionerna i detaljplanen, men den skulle åtminstone sänka bygghöjden och minska ytan av infartsvägar och parkeringsplatser jämfört med föreliggande förslag.

Bygglov 2:1320 tillsammans med de relaterade byggloven för fastigheterna Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1321 avviker på följande sätt från intentionerna i detaljplanen:

- De avviker kraftigt från nuvarande anslutande bebyggelse och även jämfört med annan förtätning inom området
- De utnyttjar detaljplanens regelverk maximalt och ger ett resultat som helt avviker från detaljplanens intention:
 - det är för området en extrem förtätning - 8 bostäder total på drygt 3200 kvm tomtmark
 - bygghöjden avviker från i stort sett allt inom området med två fullstora våningar och maximalt tillåten takvinkel
 - mycket stor tomtmark upptas av väg och parkeringsplatser
- Det resulterar i en mångdubblad belastning av trafik på smala Malmbodavägen som saknar trottoar och den problematiska korsningen Malmbodavägen/Lagmansvägen.
- Mycket stor del av tomtmarken blir hårdyta som rimligen leder till problematisk dagvattenhantering
- Om detta bygglov blir vägledande för förtätningen inom området kommer det att i förlängningen omskapa hela karaktären på Västra Bällstas villaområde och ställa högre krav på avloppsnät och vägnät och belasta kommunen med kostnader härför

Vallentuna 2026-06-14

Marita och Ove Mattsson

Karlbergsvägen 62
186 42 Vallentuna
Fastighet Bällsta 2:103

Vallentuna kommun
Bygglövsavdelningen
Stefan Franc
Tuna torg 1
186 86 VALLENTUNA

Fastighetsbeteckning **BÄLLSTA 2:1320 (MALMBODAVÄGEN 4A)**
Diarienummer **SHBG 2025-006591**

Angående ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus (BYA/BTA 120-240 m²) med inredande av ytterligare en bostad samt lovbeFriad tillbyggnad 12 m² (frivilliga lov). Förråd 10 m².

Jag vill härmed lämna synpunkter på ovannämnda ansökan om bygglov.

Jag motsätter mig att bygglov beviljas i nuvarande utformning.

Av grannhörandet framgår att ansökan innebär avvikelser från gällande detaljplan. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med en bostad, medan den aktuella ansökan även avser inredande av ytterligare en bostad, alltså en utökning med 100 %. Det framgår även att tillbyggnaden är placerad på prick mark, det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Jag anser att dessa avvikelser är olämpliga och inte bör godtas.

Detaljplanens bestämmelse om en bostad per fastighet bör respekteras. Att tillåta ytterligare en bostad riskerar att förändra områdets karaktär och medför ökad belastning i form av trafik, parkering, avfallshantering, buller och annan påverkan på närliggande fastigheter. Den aktuella fastigheten ingår i en grupp på 4 fastigheter med samma utformning där separata bygglov behandlas. Om avsteg från detaljplanen tillåts i detta fall finns även en risk för prejudicerande effekt för andra fastigheter i området.

Jag anser också att byggnation på prick mark är särskilt problematisk. Prick mark finns normalt för att säkerställa avstånd, öppenhet, ljusinsläpp, framkomlighet och en lämplig placering av byggnader i förhållande till grannar och omgivning. Att bebygga sådan mark innebär en direkt avvikelse från planens syfte och kan påverka närliggande fastigheter negativt.

Innan något beslut fattas anser jag att kommunen särskilt bör pröva följande

- om den föreslagna placeringen på prickmark verkligen är förenlig med detaljplanens syfte
- om inredande av ytterligare bostad är lämpligt med hänsyn till områdets karaktär
- hur parkering, trafik, avfallshanteing och dagvatten ska hanteras
- om byggnationen kan innebära ökad insyn, skuggning eller annan olägenhet för omkringsliggande fastigheter
- samt om ett beviljande riskerar att skapa en oönskad praxis för liknande avvikelser i kommunen

Mot denna bakgrund begär jag att **bygglov inte beviljas i nuvarande form**. Om sökanden vill gå vidare bör ansökan enligt min uppfattning omarbetas så att denna följer gällande detaljplan, särskilt avseende antal bostäder och placering i förhållande till prick mark.

Jag önskar även att mina synpunkter tas med i ärendets fortsatta handläggning och att jag underrättas om beslut i ärendet.

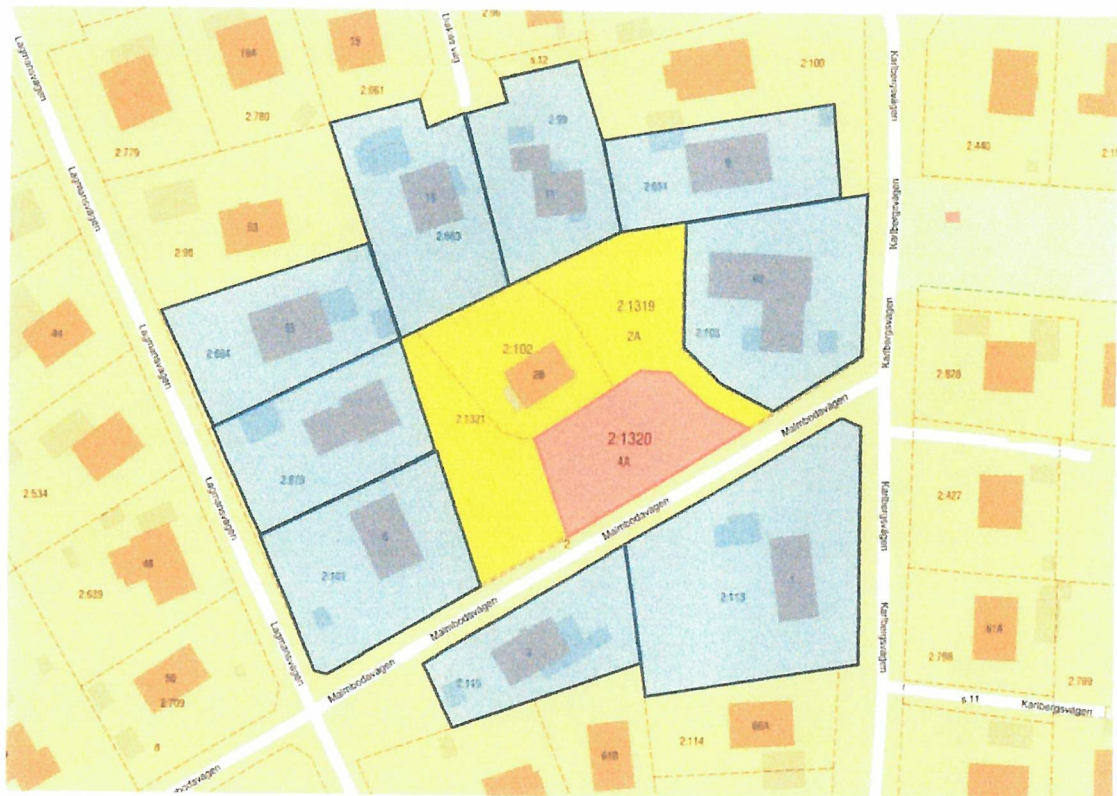
Vallentuna 2026-06-12

Irene Rybrink
Malmbodabägen 1
186 42 Vallentuna

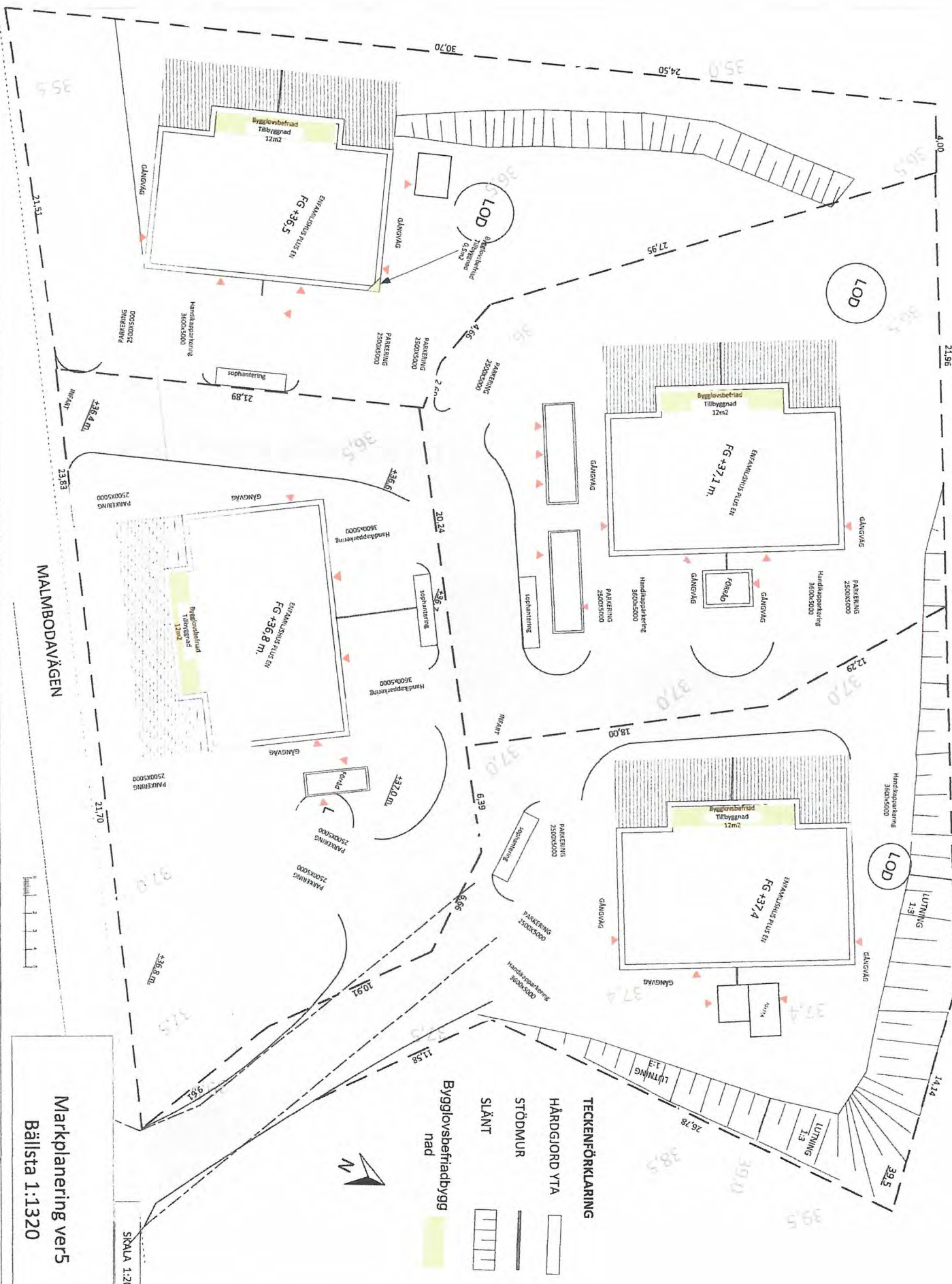
Fastighet **Bällsta 2:113**
Mobil 070 78 144 76
E-post 0851171941@telia.com

Kopia Björn Stafbom

Karta över Bällsta 2:102, 2:1319, 2:1320 och 2:1321 samt de klagandes fastigheter.



-  Aktuell fastighet
-  Övrigt exploateringsområde
-  Klagandes fastigheter



Markplanering ver5
Bällsta 1:1320

SKALA 1:200

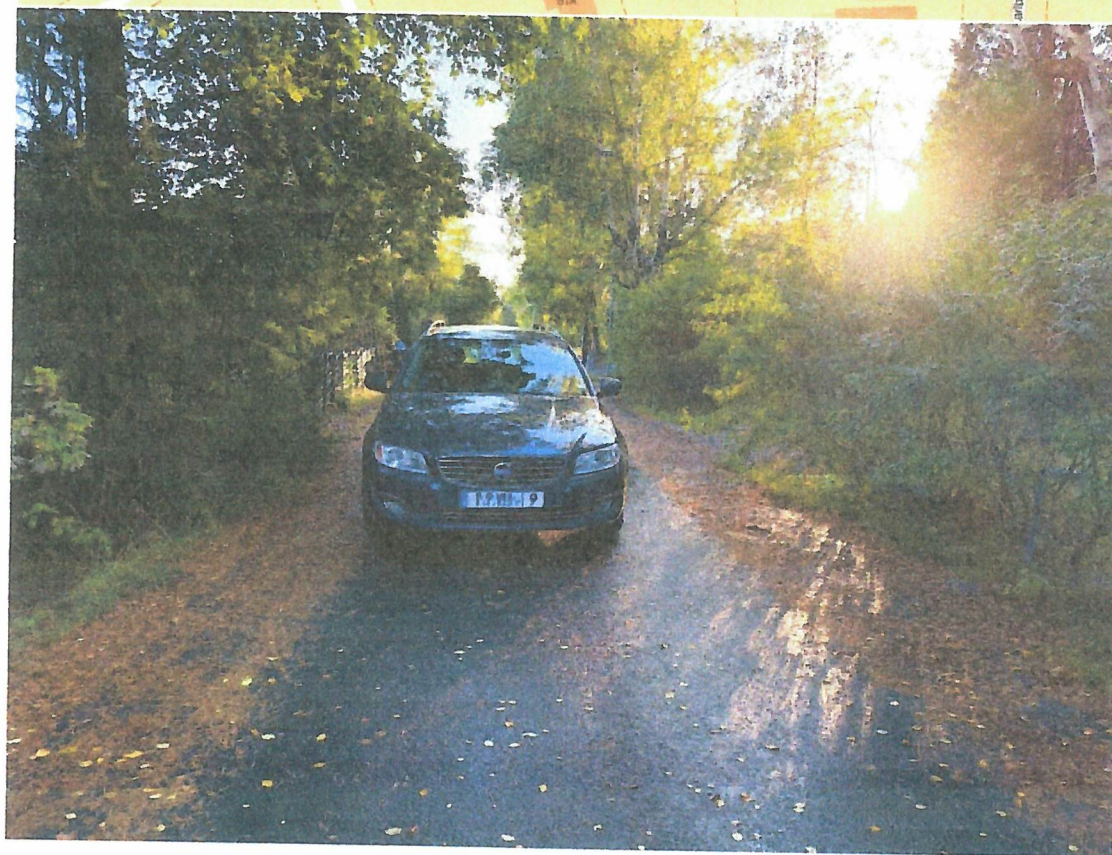
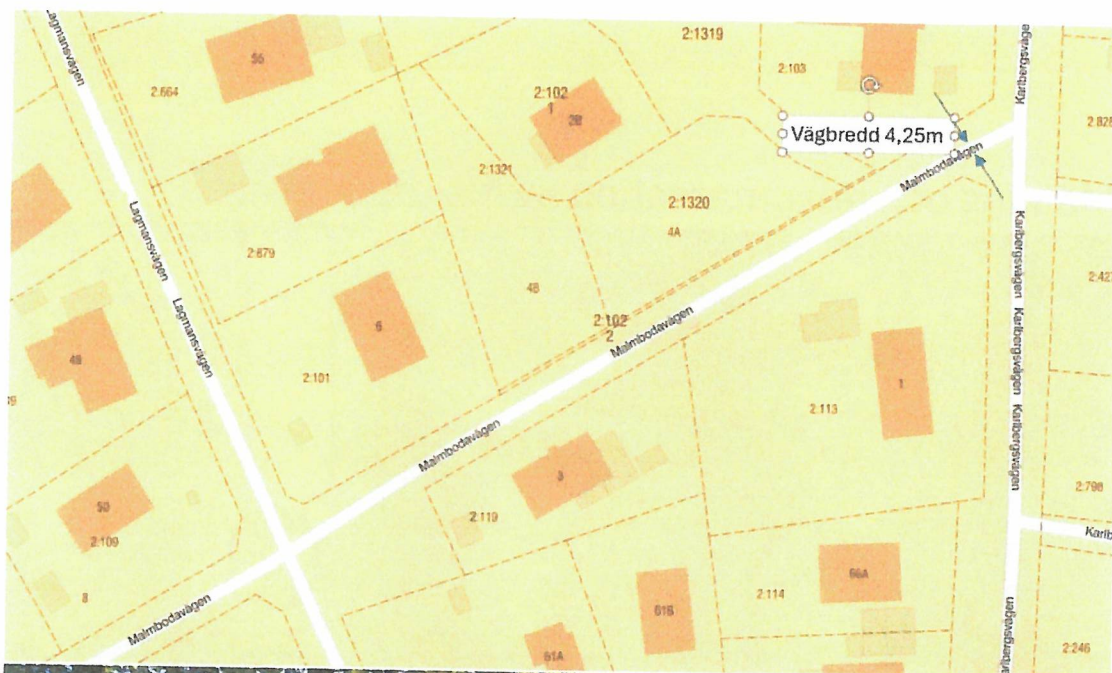
- TECKENFÖRKLARING
- HÄRDGIÖRD YTA
 - STÖDMUR
 - SLÄNT
 - Bygglövsbeträddbyggnad

Bilder på Malmbodavägen och dess avsaknad av trottoar



Mätning och dokumentation av Malmbodavägen

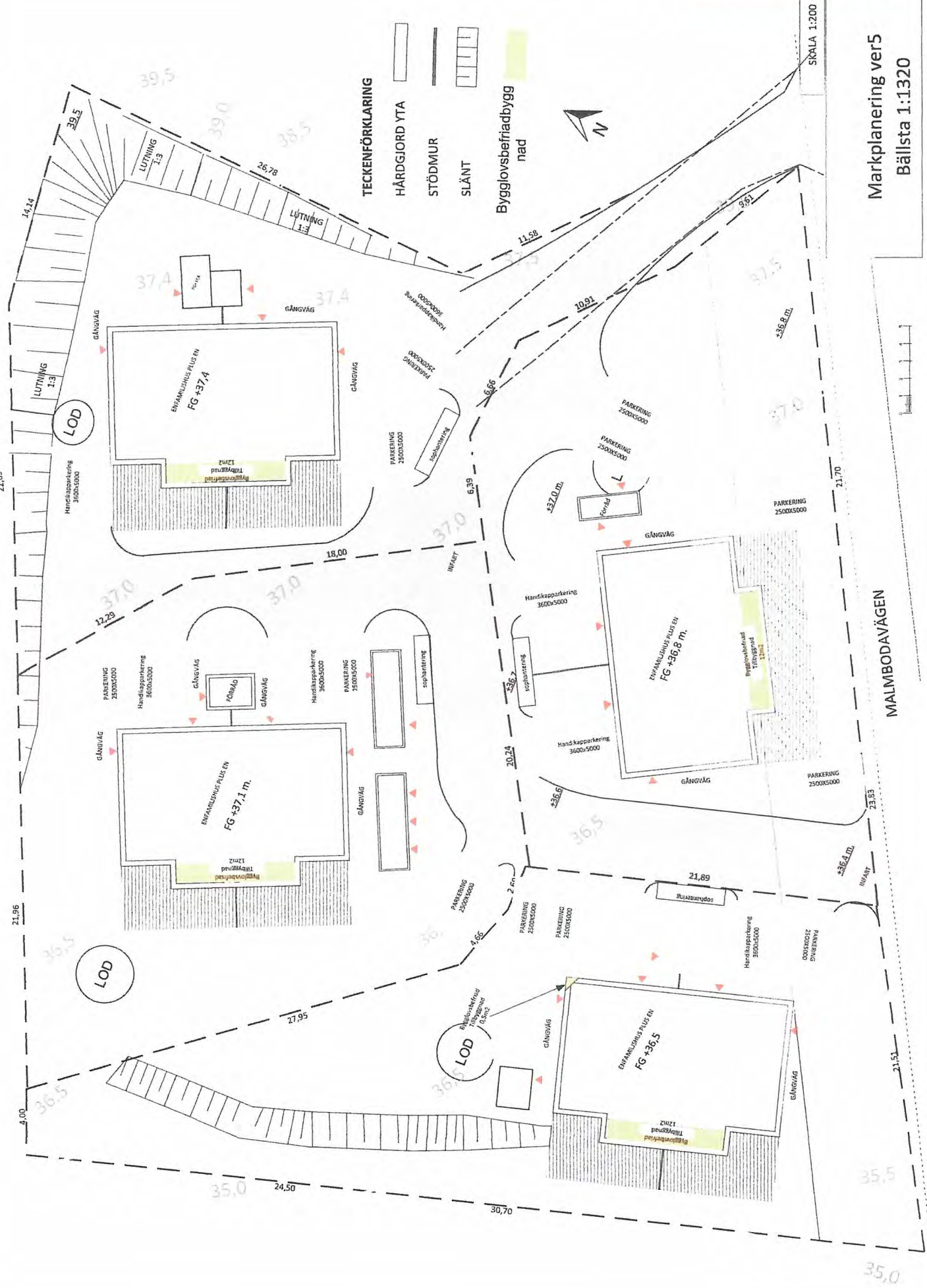




Bilaga 6

Bil 5

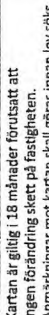
Valentuna kommun SHBG 2025-006591 - Ankom 2026-06-01
Beslut om Bygglöv-Beslut-2026-08-20-BM



Markplanering ver5
Bällsta 1:1320

MALMBODAVÄGEN

Vallentuna kommun





Parter
Se sändlista

Överklaganden av beslut om att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad m.m. på fastigheten Bällsta 2:1320, Vallentuna kommun; nu fråga om inhibition

Beslut

Länsstyrelsen avvisar Josefina Torkelssons, Mikael Beermanns, Anna Beermanns, Fredrik Holmérs och Katarinas Sjäödjins överklaganden.

Länsstyrelsen avslår övriga klagandenas yrkanden om inhibition.

Beskrivning av ärendet

Bygg- och tillsynsnämnden i Vallentuna kommun (nämnden) beslutade den 20 augusti 2026, § 64, att bevilja bygglov för åtgärden som avser nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, lovbefriad tillbyggnad om 12 kvm och ett förråd om 10 kvm för fastigheten Bällsta 2:1320, Vallentuna kommun (fastigheten). Av beslutet framgår bl.a. följande.

Åtgärden gäller för nybyggnad av ett tvåvåningshus med en byggnadsyta om 120 kvm och bruttoarea om 240 kvm samt ett uthus (förråd) med byggnadsyta om 10 kvm. Ansökan innefattar frivilliga lov för inredande av ytterligare en bostad samt lovbefriad tillbyggnad om 12 kvm.

Tillbyggnaden och inredande av ytterligare en bostad strider mot detaljplanen, enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med en bostad. Olägenhet kan uppkomma med den ökade insynen. Detaljplanen tillåter placeringen och volymerna som föreslagits med åtgärden. Fastigheterna tillåts vara 800 kvm och insyn är oundvikligt och får tålas i ett tätbebyggt område. Vidare görs bedömningen att åtgärden inte strider mot detaljplanen och är inte av arten betydande olägenhet som kan vara skäl för avslag.

Lovbefriad tillbyggnad sker på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, lagstöd finns således enligt 10 kap. 2 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Klagandena **Ove Mattsson** och **Martina Mattson** (ägare till fastigheten Bällsta 2:103), **Irene Rybrink** (ägare till fastigheten Bällsta 2:113), **Agneta Boman** (ägare till fastigheten Bällsta 2:119), **Josefina Torkelsson** (ägare till fastigheten Bällsta 2:879), **Mikael Beermann** och **Anna Beermann** (ägare till fastigheten Bällsta 2:681), **Rikard Akstedt** och **Kristina Askstedt** (ägare till fastigheterna Bällsta 2:663 och Bällsta 2:99), **Fredrik Holmér** och **Katarina Sjödin** (ägare till fastigheten Bällsta 2:664) samt **Annika Stenhols** och **Anders Stenhols** (ägare till fastigheten Bällsta 2:101) har överklagat nämndens beslut. Klagandena har, relevant för delbeslutets prövning, yrkat att nämndens beslut ska inhibiteras. Klagandena har bl.a. anfört följande.

Nämnden har inte prövat trafiksituationen korrekt enligt 8 kap. 9 § PBL. Nämnden har sammanblandat frågan om generell väghållning med prövningen av tomtens och den gemensamma tillfartens funktion.

Därtill innehåller beslutet och ritningarna i underlaget oförenliga uppgifter om byggnadens omfattning. I tjänsteskrivelsen beskrivs bl.a. att ansökt åtgärd har en BYA om 120 kvm och en BTA om 240 kvm. Dock, av planritningen anges att BTA är 308,47 kvm. Detta är inte en obetydlig skillnad och det går inte att tydligt utläsa vilken bruttoarea och byggnadsvolym som nämnden har använts som grund för prövningen.

Därtill, detaljplanen möjliggör som högst två våningar. Ansökt åtgärd består av två våningsplan och ett omfattande övre plan/ vindsplan. Sektionsritningen visar bl.a. en höjd om cirka 1,9 meter över en del av vinden. Planritningarna redovisar en total BOA om 128,17 kvm. Klaganden gör inte gällande att viss rumshöjd eller redovisad BOA per automatik innebär att vinden blir en tredje våning. Hänvisning görs dock till dåvarande bestämmelse 47 § 2 mom i byggnadsstadgan från 1947. Byggnadsplanen fastställdes 1959. Länsstyrelsen bör uttryckligen klargöra vilken historisk definition av våning och vind som är tillämplig på byggplanen och varför det aktuella övre planet inte medför att högsta tillåtna våningsantal överskrids. Skulle länsstyrelsen komma fram till att vindsplanet strider mot detaljplan har klagandena inte beretts möjlighet att yttra sig avseende detta.

Överklagat beslut avser formellt nybyggnad av enbostadshus med inredande av ytterligare en bostad, dock är ritningarna symmetriskt uppdelade i två huvudsakliga likvärda och fullständiga bostadsdelar. Därtill ingår fastigheten i en planerad exploatering av fyra fastigheter, som innehåller i huvudsak fyra likadana byggnader och som kommer innehålla sammanlagt åtta bostäder i huvudbyggnaderna. Nämndens beslut innehåller inte någon tydlig analys av hur den planenliga grundbyggnaden har identifierats i förhållande till detaljplanens planbestämmelser eller hur den skiljs från den ytterligare bostad som får avvika från detaljplanen. Länsstyrelsen bör pröva om beslutsunderlaget gör det möjligt att identifiera den planenliga grundbyggnaden och därefter den särskilda åtgärd som får avvika från detaljplanen.

Därtill är nämndens beskrivning av anpassningskravet inte tillräckligt motiverat. Beslutet redovisar inte tillräckligt hur åtgärdens byggnadsvolym och den samlade utformningen har bedömts mot befintlig bebyggelse och kravet på god helhetsverkan. Enligt klaganden bör de fyra projekten och de två planerade komplementbostadshusen beaktas vid bedömningen av den kända och förutsebara exploateringssituationen.

Stig Rybrink (boende på fastighet Bällsta 2:113) har överklagat nämndens beslut. Han har, relevant för delbeslutets prövning, yrkat att nämndens beslut ska inhiberas. Som grund för sin talan har han bl.a. anfört de omständigheter som de ovanstående klagandena har framfört.

Motivering till beslutet

Klagorätt

För att länsstyrelsen ska kunna göra en prövning av det överklagade beslutet krävs att de som klagar på nämndens beslut har klagorätt. Länsstyrelsen måste därför först ta ställning till om klaganden ska tillerkännas klagorätt avseende nämndens beslut.

Josefina Torkelsson äger fastigheten Bällsta 2:879, Mikael Beermann och Anna Beermann äger fastigheten Bällsta 2:681 samt Fredrik Holmér och Katarina Sjödin äger fastigheten Bällsta 2:664. Fastigheterna ligger i samma område som fastighet Bällsta 2:1320. Beslut om bygglov anses enligt praxis bara angå ägare av eller boende på fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovet gäller. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära

grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m., se Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 februari 2017 mål nr P 7512-16 och den 17 december 2013 i mål nr P 8828-13.

Det har inte framkommit att ovanstående personer äger någon fastighet som gränsar direkt till fastighet Bällsta 2:1320. Något ägande av servitut har inte heller framkommit. Därtill har det inte framgått att ovanstående personer är särskilt berörda av den sökta åtgärden på ett sätt som kan tillerkänna dem klagorätt. Vad klagandena anfört föranleder inte någon annan bedömning. Deras överklagande ska därför avvisas.

Frågan om inhibition

Länsstyrelsen prövar genom detta delbeslut klagandenas yrkande om inhibition.

Enligt 48 § förvaltningslagen (2017:900) får överinstansen bestämma att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition). Ett beslut om inhibition innebär ett förordnande om att det överklagade beslutet i avvaktan på slutlig prövning inte får verkställas.

För att ta ställning till om inhibition ska meddelas måste en viss preliminär prövning av sakfrågan i ärendet göras. För att inhibition ska vara motiverat bör som regel krävas en tämligen hög grad av sannolikhet för att överklagandet kommer att bifallas eller för att verkställighet av det överklagade beslutet kommer att innebära irreparabla skador på natur- eller kulturvärden (se MÖD 2011:31).

Länsstyrelsen har gått igenom handlingarna i ärendet och beaktat vad klagandena har anfört. Länsstyrelsen finner att utgången i ärendet framstår som oviss, vilket inte är tillräckligt för att meddela inhibition. Inte heller har det framkommit i ärendet att verkställighet av det överklagade beslutet skulle innebära irreparabla skador på några särskilda natur- eller kulturvärden. Länsstyrelsen finner således att det saknas skäl för att inhibera beslutet. Vad klagandena i övrigt har anfört ändrar inte länsstyrelsens bedömning. Länsstyrelsen avslår därför yrkandena om inhibition.

Efter vidare beredning av ärendet kommer länsstyrelsen att pröva överklagandet slutligt.

Du kan överklaga beslutet

Se information nedan hur du kan överklaga beslutet.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Frida Bolmstrand med jurist Emma Karlsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Sändlista

Klaganden

Martina Mattson och Ove Mattsson, mattsson.martina@gmail.com,
mattsson.ove@gmail.com

Irene Rybrink, 0851171941@telia.com

Stig Rybrink, Malmbodavägen 1, 186 42 Vallentuna

Agneta Boman, nettan.boman@hotmail.com

Josefina Torkelsson, josefina@torkelsson.com (ägare till fastigheten
Bällsta 2:879),

Mikael Beermann och Anna Beermann, anna@beermann.se och
mikal@beermann.se

Rikard Askstedt och Kristina Askstedt, rikard@askstedt.se och
kristina@askstedt.se

Fredrik Holmér och Katarina Sjödin, fredrik.holmer65@gmail.com
och katarina.sjodin@outlook.com

Annika Stenhols och Anders Stenhols, widstenen@gmail.com

Kopia

Sebastian Bo Rickard Lindberg, Karlbergsvägen 59 b, 186 42
Vallentuna

Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun,
bygglov@vallentuna.se

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.

Så här överklagar du 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 ditt överklagande bifogar du kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

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 46975-2026.

2026 -09- 14

Dnr: **Namninsamling till stöd för överklagande av bygglov på Malmbodavägen 4.**

Ett av de fyra bygglov som sökts för fastigheten på Malmbodavägen 4 har beviljats. Resterande bygglovsansökningar är fortfarande under handläggning. Vi är några grannar som anser att beslutet bör omprövas och har därför valt att överklaga det beviljade bygglovets samt framföra synpunkter inför kommande beslut.

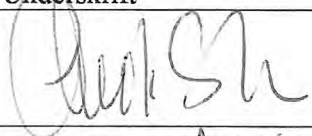
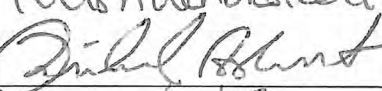
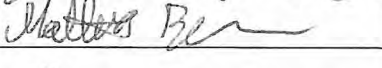
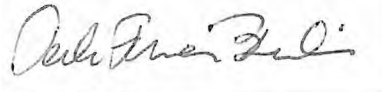
Vi är oroad över hur den planerade byggnationen, som omfattar fyra hus med en byggnadshöjd om nio meter och totalt åtta hushåll, kommer att påverka trafik, framkomlighet och säkerhet i området.

Den aktuella gatan är smal och har begränsad framkomlighet. Redan idag är det svårt för två fordon att mötas. Den planerade byggnationen förväntas medföra ökad trafik och ett större behov av parkering, vilket sannolikt kommer att skapa trafikproblem och försämra säkerheten för gående, cyklister och barn som vistas i området.

De anslutande gatorna, såsom Lagmansvägen, är dessutom redan hårt belastade. Vi befärar därför att den ökade trafikmängden kommer att få negativa konsekvenser för såväl framkomlighet som trafiksäkerhet. Vi ser även en risk för att framkomligheten för servicefordon och räddningstjänst påverkas negativt.

Därutöver bedömer vi att den planerade bebyggelsen kommer att förändra områdets karaktär på ett sätt som inte harmonierar med den befintliga bebyggelsemiljön.

För att visa att frågan berör flera boende i området samlar vi in namnunderskrifter till stöd för överklagandet. Genom din underskrift visar du att du delar vår oro och önskar att kommunen noggrant beaktar de synpunkter som framförs. Din underskrift innebär ett stöd för att överklagandet prövas och att de framförda invändningarna tas i beaktande.

Namn	Adress	Underskrift	Datum
Anders Annika Stenbils	Malmbodav. 6		260821
RIKAROK KESINMA ASIKSTEOT	DRAKES V. 13 + DRAKES V. 11	Kuismuotoja 	260823
Anna-Karin Björnk Matti's Björnk	Lagmansv. 53	 	260826 260826
Terhi Fransson Berlin	DRAKES V 17		260826
Annika & Janni Emberg	Draker väg 15		260826

Anna Beermann	Drakes väg 9	Anna Beermann	26/8-26
Magnus Hamillto	Drakes väg 3	Magnus Hamillto	26/8-26
Fredrik Holmer	Lagmans väg 55	Fredrik Holmer	26/8-26
Kalle Holmström	Narmans väg 55	Kalle Holmström	26/8-26
Anton Boyner	Drakes väg 5	Anton Boyner	26/8-26
Lotta Boyner	Drakes väg 5	Lotta Boyner	13/9

Emilia Drakes väg 7 13/9

Camilla Gumbel Drakes väg 7 13/9

Kristian Wallgren Drakes väg 5A 13/9

Namninsamling till stöd för överklagande av bygglov på Malmbodavägen 4.

Ett av de fyra bygglov som söks för fastigheten på Malmbodavägen 4 har beviljats. Resterande bygglovsansökningar är fortfarande under handläggning. Vi är några grannar som anser att beslutet bör omprövas och har därför valt att överklaga det beviljade bygglovet samt framföra synpunkter inför kommande beslut.

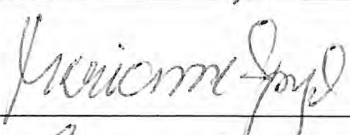
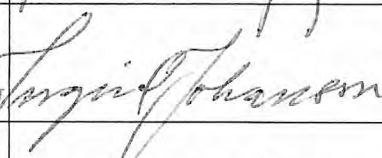
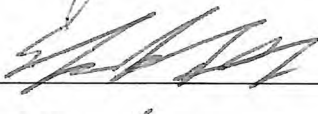
Vi är oroad över hur den planerade byggnationen, som omfattar fyra hus med en byggnadshöjd om nio meter och totalt åtta hushåll, kommer att påverka trafik, framkomlighet och säkerhet i området.

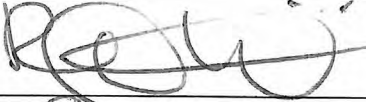
Den aktuella gatan är smal och har begränsad framkomlighet. Redan idag är det svårt för två fordon att mötas. Den planerade byggnationen förväntas medföra ökad trafik och ett större behov av parkering, vilket sannolikt kommer att skapa trafikproblem och försämra säkerheten för gående, cyklister och barn som vistas i området.

De anslutande gatorna, såsom Lagmansvägen, är dessutom redan hårt belastade. Vi befärar därför att den ökade trafikmängden kommer att få negativa konsekvenser för såväl framkomlighet som trafiksäkerhet. Vi ser även en risk för att framkomligheten för servicefordon och räddningstjänst påverkas negativt.

Därutöver bedömer vi att den planerade bebyggelsen kommer att förändra områdets karaktär på ett sätt som inte harmonierar med den befintliga bebyggelsemiljön.

För att visa att frågan berör flera boende i området samlar vi in namnunderskrifter till stöd för överklagandet. Genom din underskrift visar du att du delar vår oro och önskar att kommunen noggrant beaktar de synpunkter som framförs. Din underskrift innebär ett stöd för att överklagandet prövas och att de framförda invändningarna tas i beaktande.

Namn	Adress	Underskrift	Datum
Rune Spegel	Lagmansv. 42		24/8-26
Marianne Spegel	" "		" "
Torgild Johansson	" - 48		29/8 "
Stina Nordlander	Lagmansv. 48		29/8-26
Dan Hagersten	Lagmansv. 50		29/8-26

Anna Kristfeldt	Lagmansv. 50		31/8-26
Louise Persson	Lagmansv. 52		30/8-26
MARGARET BEGBY	Lagmansv. 52		30/8-26
Sofi Wijk	Lagmansv. 54		30/8-26
Ellen Wijk	Lagmansv. 54		30/8-26
Rickard Nordström	Lagmansv. 44		31/8-26

Samara Nordström Lagmansv. 41  31/8-26
 Christeen Gleissman Lagmansv. 46  31/8-26

Överklagande av beslut om avskrivning av tillsynsärende

Darienummer: SHBG 2026-000912

Yrkande

Jag yrkar att byggnadsnämndens beslut att avskriva tillsynsärendet upphävs och att ärendet återförvisas för fortsatt handläggning och utredning.

Bakgrund

Den 9 juni 2026 anmälde jag till Vallentuna kommun en enligt min uppfattning olovligt uppförd byggnad på fastigheten Ormsta 1:985, Vegavägen 4.

Byggnaden utgörs av en tältkonstruktion placerad cirka 0,5 meter från fastighetsgränsen mot min fastighet, Ormsta 1:222. Som anges i kommunens beslut används byggnaden som förvarings- och parkeringsplats för husvagn.

Byggnadsnämnden har genom beslut den 14 september 2026 avskrivit ärendet med hänvisning till bestämmelsen i 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), med motiveringen att överträdelsen bedöms ha skett för mer än tio år sedan.

Jag anser att beslutet är felaktigt och att underlaget inte ger stöd för slutsatsen att förutsättningarna för avskrivning är uppfyllda.

Grunder för överklagandet

1. Det är inte klarlagt att den nuvarande byggnaden har funnits på platsen i mer än tio år

Byggnadsnämndens beslut bygger på antagandet att den byggnad som finns på platsen idag är identisk med den byggnad som enligt ortofoton funnits på fastigheten sedan år 2015.

Denna slutsats är inte tillräckligt utredd.

Den ursprungliga tältkonstruktionen var av enklare karaktär och har enligt min kännedom senare ersatts efter att den tidigare konstruktionen skadats eller förstörts. Den konstruktion som idag finns på platsen är en annan och mer permanent uppförd anläggning.

Mot denna bakgrund kan det inte utan vidare läggas till grund för beslutet att den nuvarande byggnaden har stått på platsen under en sammanhängande period överstigande tio år.

Eftersom preskriptionsfrågan är avgörande för beslutet krävs ett säkert underlag för att fastställa byggnadens identitet och uppförandetidpunkt. Ett sådant underlag synes inte föreligga.

2. Ärendet är inte tillräckligt utrett

En myndighet har ansvar för att ett ärende utreds i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

I det aktuella fallet synes bedömningen huvudsakligen grunda sig på historiska flygbilder.

Någon närmare utredning av om den nuvarande konstruktionen är identisk med den konstruktion som framgår av äldre ortofoton framgår inte av beslutet. Inte heller framgår att

kommunen utrett om byggnaden genomgått sådana förändringar eller ersatts på ett sådant sätt att en ny bygglovspliktig åtgärd kan anses ha vidtagits.

Beslutsunderlaget får därför anses vara otillräckligt för att med säkerhet fastställa att den åberopade tioårsfristen är tillämplig.

3. Byggnadens placering medför betydande olägenheter för angränsande fastighet

Byggnaden är placerad cirka 0,5 meter från fastighetsgränsen mot Ormsta 1:222.

Placeringen har medfört påtaglig påverkan på den häck som sedan lång tid tillbaka funnits längs gränsen mellan fastigheterna. Häcken har successivt försämrats och till betydande delar förstörts.

Skadorna kan enligt min uppfattning hänföras till byggnadens placering och dess inverkan på ljusförhållanden och vattenavrinning.

Byggnaden innebär därmed en fortgående negativ påverkan på angränsande fastighet som kommunen inte närmare har beaktat i sin bedömning.

4. Användningen av byggnaden har inte utretts

Av kommunens beslut framgår att byggnaden används som parkeringsplats för husvagn.

Det framgår dock inte att kommunen utrett huruvida denna användning är förenlig med gällande bestämmelser eller om användningen i sig kan utgöra en självständig överträdelse enligt plan- och bygglagstiftningen.

Om användningen strider mot gällande regler utgör detta en omständighet som bör prövas särskilt och som inte nödvändigtvis omfattas av samma preskriptionsbedömning som den ursprungliga byggnadsåtgärden.

5. Byggnaden medför en påtaglig värdeminskning av fastigheten Ormsta 1:222

Den olovligt uppförda byggnaden medför inte endast praktiska olägenheter utan påverkar även fastigheten Ormsta 1:222:s användbarhet och utvecklingsmöjligheter på ett sätt som riskerar att orsaka betydande ekonomisk skada.

Fastigheten är förberedd för en framtida avstyckning och har därmed ett utvecklingsvärde som sträcker sig utöver dess nuvarande användning. Den aktuella byggnadens placering, cirka 0,5 meter från fastighetsgränsen, påverkar detta utvecklingsvärde negativt på flera sätt.

För det första försämrar fastighetens användbarhet genom att en dominerande konstruktion placerats omedelbart intill tomtgränsen. Byggnaden påverkar områdets visuella kvalitet, begränsar upplevelsen av tomten och minskar möjligheterna att nyttja angränsande mark på ett ändamålsenligt sätt. Detta utgör en faktisk inskränkning i fastighetens bruksvärde.

För det andra påverkas förutsättningarna för en framtida avstyckning. En nybildad fastighet förutsätter att den kan erbjudas marknaden med goda planmässiga och funktionella förutsättningar. Förekomsten av en större byggnad placerad i omedelbar anslutning till fastighetsgränsen riskerar att minska attraktionskraften hos en framtida avstyckad tomt och därmed påverka dess marknadsvärde negativt.

För det tredje påverkas fastighetens byggbarhet. En framtida köpare eller fastighetsägare måste vid projektering av byggnader, komplementbyggnader eller andra åtgärder ta hänsyn till den

befintliga byggnadens placering och dess inverkan på ljusförhållanden, insyn, tillgänglighet och användning av tomtmarken. Detta innebär att de faktiska förutsättningarna att fullt ut tillgodogöra sig fastighetens byggrätt försämras.

För det fjärde kan byggnaden få betydelse vid framtida bygglovsprövningar. Vid bedömningen av nya byggnadsåtgärder ska hänsyn tas till befintliga förhållanden på platsen, däribland avstånd till fastighetsgränser, bebyggelsestruktur och påverkan på omgivningen. En byggnad placerad mycket nära tomtgränsen riskerar därför att påverka förutsättningarna för framtida bygglov eller andra lovpliktiga åtgärder på min fastighet.

Sammantaget innebär byggnadens placering och fortsatta existens att fastighetens utvecklingsmöjligheter, marknadsvärde och framtida användning påverkas negativt. Dessa konsekvenser har inte beaktats i tillräcklig utsträckning i det överklagade beslutet.

Sammanfattning

Byggnadsnämndens beslut bör upphävas eftersom:

1. Det inte är visat att den nuvarande byggnaden har stått på platsen i mer än tio år.
2. Ärendet inte har utretts tillräckligt i fråga om byggnadens identitet, uppförandetidpunkt och eventuella senare förändringar.
3. Byggnadens placering medför fortgående olägenheter för angränsande fastighet genom påverkan på växtlighet, ljusförhållanden och nyttjandet av marken.
4. Byggnadens användning som förvaringsplats för husvagn synes inte ha utretts närmare trots att användningen kan aktualisera en självständig tillsynsfråga.
5. Byggnaden påverkar fastigheten Ormsta 1:222:s användbarhet, byggbarhet och utvecklingsmöjligheter negativt samt riskerar att minska fastighetens marknadsvärde, särskilt med hänsyn till planerad avstyckning och framtida bygglovspliktiga åtgärder.

Mot denna bakgrund yrkar jag att beslutet om avskrivning upphävs och att ärendet återförvisas till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Fastighetsägare till Ormsta 1:222

Namn: Robert Wilsgaard Hansen (19631212-1012)

Mobilnr: 0730790468

Adress: Skogsvägen 3, 186 43 Vallentuna