

Byggnadsnämnden

## **SOLSIDAN 27**

### **Anmälan om inredning av lägenhet enligt attefallsreglerna**

#### **Ärendet**

Byggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2021 (§ 89) att neka startbesked för inredning av en lägenhet enligt de så kallade attefallsreglerna. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Länsstyrelsen beslutade 6 juli 2021 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen gjorde bedömningen att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökt åtgärd, vilket innebär att åtgärden inte kräver bygglov och att startbesked ska ges om åtgärden uppfyller de krav som gäller enligt PBL.

Med hänvisning till länsstyrelsens beslut tillstyrker miljö- och stadsbyggnadskontoret startbesked i ärendet.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23–25 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ge startbesked för inredning av en ny lägenhet enligt attefallsåtgärder.
2. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Erik Zanden, Margretelundsvägen 109, 184 63 Åkersberga

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Byggnadsverket får inte tas i anspråk innan slutbesked har utfärdats.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 6 683 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Avgiften är reducerad på grund av längre handläggningstid i det första beslutet.

### **Beskrivning av ärendet**

Byggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2021 (§ 89) att neka startbesked för inredning av en lägenhet enligt så kallade attefallsåtgärder. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Länsstyrelsen beslutade 6 juli 2021 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen gjorde bedömningen att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökt åtgärd, vilket innebär att åtgärden inte kräver bygglov och att startbesked ska ges om åtgärden uppfyller de krav som gäller enligt PBL.

### **Länsstyrelsens bedömning:**

Länsstyrelsen gjorde bedömningen att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökt åtgärd, vilket innebär att åtgärden inte kräver bygglov och att startbesked ska ges om åtgärden uppfyller de krav som gäller enligt PBL.

Av 10 kap. 2 § PBL framgår att en åtgärd som avses i 9 kap. 4 c § PBL får strida mot detaljplan. Att vad som förskrivs i detaljplanen om max antal bostäder i huvudbyggnaden och hårdgjort yta genom sökt åtgärd skulle kunna överskridas kan alltså i sig inte ligga till grund för ett nekande av startbesked. Detaljplanen kan dock ändå få betydelse vid en prövning av anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Enligt anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Den sökta åtgärden avser inredande av ytterligare en lägenhet på ett enbostadshus och får som länsstyrelsen ser det därmed anses ha väldigt liten påverkan på stadsbild och helhetsverkan. Rent visuellt blir utformningen av huset genom åtgärden inte så förändrad att kraven i 2 kap. 6 § inte kan anses uppfyllda. Såvitt länsstyrelsen kan bedöma finns det även möjlighet att bibehålla eller skapa grön yta på fastigheten. Att åtgärden kan komma kräva ytterligare en parkeringsplats kan därför inte heller ligga till grund för ett nekande av startbesked.

Inte heller övriga skäl som nämnden lyfter fram om att det är orimligt att regelverket med attefallsåtgärder helt åsidosätter detaljplanen kan ligga till grund för ett nekande av det sökta startbeskedet. Övervägande kring detta



gjordes vid införandet av attefallsåtgärderna och i 10 kap. 2 § PBL finns som framkommit ovan tydligt lagstöd för att åtgärderna får strida mot detaljplan.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Med hänvisning till länsstyrelsens beslut tillstyrker miljö- och stadsbyggnadskontoret startbesked i ärendet.

### **Underlag för beslut**

- Sektion 2021-03-29
- Planritningar 2021-03-28
- Situationsplan 2021-03-28
- Kontrollplan 2021-03-28
- Kontrollansvarig 2021-03-28
- Fasadritningar 2021-03-28

### **Bilagor:**

- Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län. Överklagande av beslut att neka startbesked för inredande av en lägenhet på fastigheten Solsidan 27 i Danderyds kommun 2021-07-07
- Beslut BN 2021-05-19 § 89. Solsidan 27. Anmälan om inredning av lägenhet enligt attefallsreglerna

### **Omfattning och utförande av kontroll**

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras i enlighet med byggherrens kontrollplan samt projektörers och entreprenörers egenkontrollprogram.

Byggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Kontrollansvarig ska se till att beslut om startbesked följs samt övervaka och verifiera utförd egenkontroll följs. Om beslut om startbesked inte följs ska kontrollansvarig omgående meddela detta till byggnadsnämnden.

### **Föreskrifter för arbetets utförande**

Vid nybyggnad ska Boverkets byggregler, BBR, (BFS 2011:6) samt Eurokoder, EKS, tillämpas.

Gällande miljö- och arbetsmiljölagstiftning ska följas.

Arbetsmiljöplan ska finnas och hållas tillgänglig på arbetsplatsen.

### **Anmälningar som skall göras**

- När arbetet avslutas (slutanmälan)



### **Slutbesked krävs:**

Handlingar som ska inlämnas vid avslutat arbete som underlag för slutbesked

- Slutansökan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och startbeskedet följts, undertecknat av byggherren.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll
- Utlåtande från berörd kontrollansvarig enligt 10 kap. 11 § 6 PBL
- Sakkunnig intyg om byggnadens konstruktion
- Protokoll från luftflödesmätning
- U-värdeberäkning
- Intyg från skorstensfejarmästare om utförd täthetsprovning av imkanal och rökkanal (sotarintyg).

### **Övriga upplysningar**

Beslut om startbesked upphör att gälla 2 år efter det datum beslutet fattats. Fastigheten bedöms ligga inom högriskområde/eventuellt högriskområde för radon. Nödvändiga åtgärder måste vidtas. Byggherren rekommenderas att beställa en radonmätning innan byggnaden tas i bruk. Eventuellt miljöfarligt rivningsavfall ska tas om hand enligt gällande bestämmelser. Anmälan till Arbetsmiljöverket ska göras om asbest ska saneras.

---

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen). Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och



underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).

---