

Byggnadsnämnden

## **GURKMEJAN 2 (ENEBYBERGSVÄGEN 55)**

### **Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus**

#### **Ärendet**

Anmälan avser nybyggnad av komplementbostadshus enligt de så kallade attefallsreglerna.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning bör beslut om startbesked för komplementbostadshus nekas, om det finns möjlighet enligt detaljplanen att inreda ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden (som inte kan nekas). Den långsiktiga effekten blir så stor att kraven i PBL 2 kap. 6 § inte uppfylls. Även syftet om maxantal bostäder (två lägenheter) på villafastigheter kringgås om detaljplanens möjligheter utnyttjas fullt ut med avseende på antal lägenheter på fastigheten.

Kontoret bedömer att förslaget strider mot bland annat PBL 2 kap. 6 § och är olämpligt med hänsyn till den långsiktiga påverkan på miljön i sin helhet och den prejudicerande effekten av åtgärden. Detaljplanen riskerar att överträdas med avseende på antal lägenheter, varför anmälan avstyrkes.

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

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) att neka startbesked för komplementbostadshus.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

#### **UTLÅTANDE**

#### **Avgift**

Avgiften är 0 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Den ursprungliga avgiften är 9 101 kr. Tidsfristen började löpa 6 februari 2021 och beslut fattas 10 mars 2021, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 5 veckor. Avgiften för beslut om startbesked, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har



reducerats till 0 kronor i enlighet med 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

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

För fastigheten gäller detaljplan S 15. Enligt detaljplanen får huvudbyggnaden innehålla två lägenheter. Idag finns en lägenhet på fastigheten. I framtiden kan fastigheten därför utan juridiskt hinder inredas med ytterligare en lägenhet som är planenlig. Det innebär att vid uppförande av ett komplementbostadshus enligt de så kallade attefallsreglerna, kan tre lägenheter finnas på fastigheten vilket innebär att fastigheten i framtiden kan omvandlas från en-tvåbostadshus till flerbostadshus med tre lägenheter.

I Boverkets byggregler (2011:6), BBR och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (2011:10), EKS finns ett antal definitioner. I första hand gäller de definitioner som finns i PBL och PBF och de definitioner som finns i BBR och EKS. I andra hand, om det saknas definitioner på dessa ställen har termerna den betydelse som anges i Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95.

Enligt Terminologicentrums publikation Plan- och Byggtermer 1994 (TNC 95) definieras småhus som ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Övriga hus kallas flerbostadshus.

Under de senaste åren har det visat sig att ett antal av villafastigheter (en-tvåbostadshus) har genom bildande av bostadsrättsföreningar omvandlats till flerbostadshus. Bidragande orsaken är komplementbostadshus i kombination med två lägenheter i bostadshuset.

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 6 § ska, vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.



Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.

Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ gällande attefallsåtgärder inte får vidtas utan bygglov bl.a. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL, dvs. byggnad eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret ska, vid bedömning av ett komplementbostadshus enligt attefallsreglerna som prövas enligt PBL 2 kap 6 §, den långsiktiga påverkan på miljön i sin helhet och den prejudicerande effekten tas i beaktande. Kontoret anser att oftast vid prövning av en attefallsåtgärd på en enstaka fastighet, som en ”isolerad företeelse”, kan möjligen kraven i PBL 2 kap. 6 § uppfyllas. Bedömning ska dock göras inte bara utifrån det enskilda ärendet utan även beaktande den bebyggelseutveckling och de eventuella prejudikat ärendet kan medföra.

Ett komplementbostadshus enligt attefallsreglerna, där detaljplanen tillåter två lägenheter, kan på sikt komma att omvandla villafastigheter (en-tvåbostadshusområde) till flerbostadshus vilket innebär att den miljömässiga effekten är negativ och stor, det vill säga karaktären på villafastigheterna ändras avsevärd och den gröna miljön reduceras då bl.a. ytterligare del av tomter tas i anspråk för byggnaden och flera bilplatser ska finnas på tomten. Det kommer även på sikt att öka kravet på trafikförsörjningen och/eller öka trafikmängden avsevärt i kommunen. Det kan dessutom komma att kräva ökad kapacitet på sophämtning av fastigheterna. Vidare kan påverkan på kommunens vatten- och avlopp bli stor med behov av nya dimensioneringar i VA-ledningar. Det innebär sammantaget att den långsiktiga effekten av en sådan åtgärd strider mot Plan- och bygglagen 2 kap. § 6. Punkt 4, 5, 6 och 8.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning bör beslut om startbesked för komplementbostadshus nekas, om det finns möjlighet enligt detaljplanen att inreda ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden (som inte kan nekas). Den långsiktiga effekten blir så stor att kraven i PBL 2 kap. 6 § inte uppfylls. Även syftet om max antal bostäder (två lägenheter) på villafastigheter kringgås om detaljplanens möjligheter utnyttjas fullt ut med avseende på antal lägenheter på fastigheten.

Avgiften har reducerats till 0 kronor då handläggningstiden har överskridits med hänsyn till nämndens sammanträdesdatum.



### **Underlag för beslut**

- Kontrollplan 2020-12-02
- Fasad-, sektion- och planritning 2020-12-02
- Situationsplan 2020-12-02

### **Bilagor**

- Yttrande 2021-02-14
- Anmälan 2021-02-14
- Arbetsmiljöplan 2020-12-02
- Konstruktionsritningar (4st) 2020-12-02

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2021-01-09.

---

Exp:

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare (om annan än sökande)

### **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).