

Byggnadsnämnden

SOLSIDAN 27

Anmälan om inredning av lägenhet enligt attefallsreglerna

Ärendet

Ärendet avser anmälan om att inreda ytterligare en lägenhet attefallsreglerna. Förslaget innebär att fastighetsägaren åter ändrar planlösningen till i huvudsak det ursprungliga bygglovsförslaget som för närvarande ligger hos mark- och miljööverdomstolen för prövning. Den prövningen avser om förslaget för bygglovsprövning varit planenlig och tydligt utgör ett enbostadshus och inte ett tvåbostadshus, BN Dnr 2019-0435, detta för att inte kringgå planbestämmelserna.

Sökanden har förutom den aktuella anmälan även inlämnat en anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus (dnr BN 2021-000156). Byggnadsnämnden avslog anmälan 21 april 2021 (§ 66).

Kvarteret Solsidan består av villatomter med relativt små tomter. Solsidan 27 är en av de minsta tomterna inom kvarteret. Övriga tomter har väl behållna vegetationer och ger intryck av ett grönt villaområde. Fastigheten Solsidan 27 har ingen vegetation kvar.

Det redovisade förslaget med ytterligare en lägenhet innebär en oönskad förtätning av fastigheten, som inte är förenlig med planens syfte, och att hela marken mot gatan anläggs med parkeringsplatser för att tillgodose behovet för fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen (2010:900) samt 2 kap. 6 § att neka startbesked för inredning av en lägenhet enligt attefallsreglerna.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften 6 682 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund till det befintliga bostadshuset

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade 17 juli 2019 (dnr BN 2019-000435) bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Förslaget bedömdes planenligt.

Bygglovet överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som 20 december 2019 (mål nr P 6825-19) beslutade att ändra länsstyrelsens beslut och upphäva byggnadsnämndens beslut. I domen framför mark- och miljödomstolen bland annat:

Av ritningarna framgår att väggen i mitten av bottenvåningen och övervåningen visserligen inte löper genom varken hela botten- eller övervåningen, men det är förhållandevis enkelt att bygga ut väggen så att den löper genom hela botten- respektive övervåningen. Väggen har även en tjocklek som är kraftigare än vanliga innerväggar och har därmed möjlighet att utgöra brandvägg. På såväl bottenplan som övervåning finns WC/dusch tillgänglig på vardera sida om denna vägg. Det finns således fyra badrum/WC. Det är enkelt att installera kök och tvättrum i båda delarna. Huset inrymmer två delar vars planlösningar är lika. Trappa mellan våningsplanen finns endast i den ena husdelen. Dock finns ett tydligt utrymme i den andra husdelen, benämnt "Förråd", där en motsvarande trappa kan inredas mellan bottenvåning och övre plan. Vidare finns enligt ritning på övre plan finns fem sovrum, tre i ena delen och två i andra. I delen med två sovrum finns dock ytterligare ett rum i motsvarande storlek som ett av sovrummen i den andra delen, det rummet är dock endast benämnt "Rum".

Mot bakgrund av det anförda bedömde domstolen att det är uppenbart att huset är anpassat för att inredas som två bostäder och det är inte anpassat för att utgöra enbostadshus. Domstolen bedömde att det således är uppenbart att syftet är att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en huvudbyggnad endast får inrymma en bostad. Den sökta åtgärden bedömdes planstridig. Det lämnade bygglovet upphävdes.

Mark- och miljödomstolens beslut har överklagats till mark- och miljööverdomstolen som har gett prövningstillstånd.

Byggnadsnämnden i Danderyd gav yttrande till mark- och miljööverdomsten att nämnden anser att det är av stor vikt att sakfrågan avgörs i mark- och miljööverdomstolen för att ge lov- och tillsynsmyndigheterna bättre vägledning vid prövning av liknande ärenden. Vidare understrykte nämnden att det är generellt inte är önskvärt att detaljplaners funktion rubbas genom att förtätning



sker genom attefallsåtgärder. Någon slutlig dom har ännu inte meddelats i det ärendet.

Sökanden inlämnade den 28 november 2019 en ny ansökan, dnr BN 2019-1240, med ett reviderat förslag i enlighet med mark- och miljödomstolens beslut. Den tjocka väggen mitt i fastigheten ändrades till en smalare vägg. Byggnadsnämnden beviljade därmed den 17 mars 2020 bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Bygglovet har vunnit laga kraft och slutbesked har utfärdats. Slutbeskedet har överklagats till länsstyrelsen och vidare till mark- och miljödomstolen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 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.

Förtätningen blir för den sökta åtgärden mycket kompakt på fastigheten i förhållande till områdets karaktär. En sådan förtätning av fastigheten kan komma att ha en prejudicerande effekt för hela området som på kort- och långt sikt kan påverka områdets karaktär på ett negativt och oönskat sätt och är inte förenlig med intresset av god helhetsverkan.

Det är inte rimligt att regelverket med attefallsåtgärder helt åsidosätter detaljplaners syften och att det tillskapas fastigheter med dessa regler vilket kan ge en helt annan bebyggelsestruktur än det befintliga området format enligt detaljplanen.

I det här fallet befaras att det uppstår ett tvåbostadshus och en komplementbyggnad och därmed utgör fastigheten flerbostadshus, vilket är främmande i aktuella detaljplanerade området.



Sökanden har fått tillfälle att yttra sig. Eventuella synpunkter föreligger vid sammanträdet.

Underlag för beslut

- Sektion 2021-03-29
- Markplaneringsritning 2021-03-29
- Markplaneringsritning 2021-03-28
- Planritningar (2st) 2021-03-28
- Situationsplan 2021-03-28
- Kontrollplan 2021-03-28
- Kontrollansvarig 2021-03-28
- Fasadritningar 2021-03-28

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt anmälan som komplett 2021-03-29.

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.

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.