

STRÖMSTAREN 15 (VASSEURS VÄG 34) **Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus**

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 10 mars 2021 (§ 39) att neka startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Stockholms län.

Länsstyrelsen beslutade 20 april 2021 att upphäva byggnadsnämndens beslut. Länsstyrelsen bedömde, utifrån handlingarna, att anmälan uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § punkterna 2 – 4 PBL. Länsstyrelsen gjorde vidare bedömningen att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökt byggnad, varför rätten att uppföra ett komplementbostadshus som uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § PBL föreligger.

Den föreslagna byggnaden placeras 6 meter från gatan med hänsyn till stadsbilden och anpassning till området. I övrigt uppfyller byggnaden kraven enligt 9 kap. 4 a PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av med stöd av 10 kap. 23–25 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ge startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Byggsamordning Mats Löfgren AB, Box 2832, 187 28 Täby

Byggnadsverket får inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 0 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Den ursprungliga avgiften är 9 101 kr. Tidsfristen började löpa 6 februari 2021 och beslut fattas 9 juni 2021, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med mer än 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).

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 10 mars 2021 (§ 39) att med stöd av 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, neka startbesked för uppförande av ett komplementbostadshus på fastigheten Strömstaren 15. Bedömningen var att beslut om startbesked för komplementbostadshus bör nekas om det finns möjlighet enligt detaljplanen att inreda ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden. Motiveringen var att den långsiktiga effekten av den anmälda åtgärden skulle bli så stor att kraven i 2 kap. 6 § PBL inte uppfylls. Även syftet om maximalt antal bostäder (två lägenheter) på villafastigheter kringgås om detaljplanens möjligheter utnyttjas fullt ut avseende antal lägenheter på fastigheten. Förslaget bedöms olämpligt med hänsyn till den långsiktiga påverkan på miljön i sin helhet och med hänsyn till den prejudicerande effekten av åtgärden.

Förslaget överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län som den 20 april 2021 upphävde byggnadsnämndens beslut.

Länsstyrelsen bedömde, utifrån handlingarna, att anmälan uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § punkterna 2 – 4 PBL. Länsstyrelsen gjorde vidare bedömningen att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökt byggnad, varför rätten att uppföra ett komplementbostadshus som uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § PBL föreligger. Den prövning som nämnden har att göra i samband med en anmälan om komplementbostadshus är bland annat att avgöra om komplementbostadshusets föreslagna lokalisering, placering och utformning uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Nämnden har här att göra en bedömning i det enskilda fallet. Nämnden kan inte, såsom skett i det aktuella fallet, med hänvisning till angivna skäl, underkänna varje tänkbar lokalisering, placering eller utformning. Någon möjlighet för nämnden att inskränka rätten att uppföra ett komplementbostadshus på fastigheten med hänvisning till att det



finns möjlighet enligt detaljplanen att inreda ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden finns inte. Nämnden har således inte haft fog för att på angivna grunder neka startbesked för anmäld åtgärd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget är ett komplementbostadshus i två våningar med högsta byggnadshöjd på 4 meter beräknad från medelmarknivån. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets krav vid lämplighetsprövning av placeringen har byggnaden placerats 6 meter från tomtgränsen mot gatan.

I övrigt uppfyller förslaget uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § punkterna 2 – 4 PBL.

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

Underlag för beslut

- Planritning (entréplan, plan 1tr, takplan) 2021-05-20
- Sektion A-A 2021-05-20
- Fasadritning (nord, ost, syd väst) 2021-05-20
- Kontrollplan 2020-05-24
- Situationsplan 2021-05-20

Bilaga

- Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 2021-04-20 (403-20189-2021)

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.

Villkor för startbeskedets giltighet

- Utstakning och lägeskontroll krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mättingsavdelning i god tid för överenskommelse av utstakning och lägeskontroll. Observera att byggnadsarean mäts till ytterväggarnas utsida och att byggnadsarean för Attefallshus inte får överstiga 25 kvm.

Anmälningar som skall göras

- När arbetet avslutas (slutanmälan)

Handlingar som ska inlämnas vid avslutat arbete som underlag för slutbesked

- Slutanmälan 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*)



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.