

Dnr BN 2021-000156

Byggnadsnämnden

## **SOLSIDAN 27**

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

#### **Ärendet**

Byggnadsnämnden beslutade den 21 april mars 2021 (§ 66) att neka startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Stockholms län som i beslut den 6 juli 2021 upphävde 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.

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 nybyggnad av komplementbostadshus.
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 beslut om slutbesked.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för startbeskedet är 9158 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Beskrivning av ärendet**

Byggnadsnämnden beslutade den 21 april 2021 (§ 66) att neka startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Stockholms län.

Länsstyrelsen beslutade 6 juli 2021 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet till byggnadsnämnden i Danderyds kommun för fortsatt handläggning.

### **Länsstyrelsens bedömning:**

Länsstyrelsen gör 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 a § PBL får strida mot detaljplan. Att vad som föreskrivs i detaljplanen om antal byggnader, hårdgjord yta eller utnyttjandegrad i byggnadsarea på fastigheten genom sökt åtgärd skulle kunna komma att 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, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Anpassningskravet får en speciell innebörd när det är fråga om kompletterings- och förtätningsbebyggelse inom områden som har en uttalad egenart. Speciellt stora krav bör ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett område med sådan bebyggelse som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Som nämnden konstaterat är den aktuella tomten relativt liten i förhållande till övriga tomter i området. Tomten var dock ursprungligen sammansatt med grannfastigheten och den nya mindre storleken har godtagits vid införande av detaljplan 2018 då de aktuella reglerna om bygglovsbefriade åtgärder fanns. Omkringliggande bebyggelse omfattas inte av bestämmelsen i 8 kap. 13 § PBL och består enligt planbeskrivningen av friliggande villabebyggelse av varierande karaktär där husen är placerade en bit in på fastigheterna med en tydlig förgårdsmark om ca 6 m eller större. Länsstyrelsen kan konstatera att komplementbostadshuset i linje med övriga byggnader på Falks väg är indragen 6 meter från gatugräns.

Såvitt länsstyrelsen kan bedöma finns det även möjlighet att bibehålla eller skapa grön yta på fastigheten. Länsstyrelsen kan även notera att utredningen ger stöd för att förslaget enligt anmälan har omarbetats efter kontakt med kommunen på så vis att gaveln istället för långsidan har placerats mot vägen.

Mot bakgrund av vad som ovan framkommit gör länsstyrelsen bedömningen att den sökta komplementbyggnadens placering och utformning uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Även om tomten genom den sökta åtgärden upplevs kompaktare kan varken utformning eller placering av byggnaden anses så



avvikande från övrig bebyggelse i området att det finns skäl att med stöd av anpassningskravet neka startbesked. Länsstyrelsen kan inte se att parkeringsplatserna medför olägenheter för komplementbostadshuset som kan påverka bedömningen. Inte heller vad nämnden anfört om prejudicerande effekter kan ligga till grund för ett nekande av startbesked.

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att nämnden saknat skäl för sitt beslut. Det överklagade beslutet ska således upphävas och ärendet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning, innefattande en prövning av om övriga krav enligt PBL är uppfyllda.

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

Förslaget är ett komplementbostadshus med källare med högsta byggnadshöjd på 4 meter.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets krav vid lämplighetsprövning av placeringen har byggnaden placerats 6 meter från tomtgränsen mot gatan.

I övrigt uppfyller förslaget 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**

- Nybyggnadskarta 2021-03-25
- Markplaneringsritning 2021-03-25
- Planritningar 2021-03-25
- Situationsplan 2021-03-25
- Kontrollplan 2021-03-25
- Fasadritningar 2021-03-25

### **Bilagor**

- Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län. Överklagande av beslut om nekat startbesked för komplementbostadshus på fastigheten Solsidan 27 i Danderyds kommun (inkom 2021-07-07)
- Beslut BN 2021-04-21 § 66. Solsidan 27. Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus

### **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 mätavdelning 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)

### **Slutbesked krävs:**

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 röckanal (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).