



Dnr BN 2021-001396

Lantmäteriet
att: Frida Engman
frida.engman@lm.se

Yttrande till Lantmäteriet gällande samråd för avstyckning från Skidbladner 9

Lantmäteriet begär samråd med byggnadsnämnden i Danderyd med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. 2 § FBL. Ägaren till Danderyd Skidbladner 9 har ansökt om avstyckning för bostadsändamål. Avstyckningen avser bildandet av en ny fastighet om en ungefärlig areal om 1500 m² vilket skulle innebära att även stamfastigheten skulle få en ungefärlig areal om 1500 m².

Den nya tomten får in-och utfart via en skaftväg som är ca 3,6 meter bredd.

Lantmäteriet gör följande bedömning:

Fastigheten berörs av stadsplan Djursholm. Det finns en bestämmelse i stadsplanen om att ett fristående uthus får förläggas närmare angränsande tomt än 4,5 meter om berörd granne lämnat sitt medgivande. Lantmäteriet gör bedömningen att avstyckningen innebär en mindre avvikelse från planens bestämmelser. Detta med hänsyn till att skaflet endast kan användas som väg och således inte bebyggas.

Avstyckningen föranleder således inte risk för att byggnader uppförs för nära varandra enligt planens bestämmelser. Lantmäteriet samråder härmed huruvida Danderyds kommun ställer sig till sökt avstyckning med hänsyn till planens bestämmelser om avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns.

Byggnadsnämnden delar inte Lantmäteriets bedömning i fråga om avvikelse. Av flygbilden framgår att det inte finns någon fristående uthus utan allt är sammanbyggt och betraktas som huvudbyggnad. Det innebär att avstånd till tomtgräns ska vara minst 6 meter.

Frågan om avstånd till tomtgräns är inte enbart en brandriskfråga utan det handlar också om stadsbilden, det visuella intrycket och luftigheten inom ett område. Byggnadsnämnden och domstolar har blivit mycket mer restriktiv vad gäller placering av byggnad och/eller komplementbyggnad nära tomtgräns.

För fastigheten gäller detaljplan S 150 med beteckning BFII samt S 359. Enligt plan 359 skall inom F betecknat område huvudbyggnad uppföras fristående. Byggnad får inte läggas närmare tomtgräns mot gata än 6 m. Tomt får inte ges



mindre areal än 1 500 kvm. Högst 1/8 av tomtens areal får utnyttjas för byggnadsyta för huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad får uppföras och endast ett uthus med största byggnadsarea av 40 kvm får uppföras. I fråga om uthus äger byggnadsnämnden rätt att, där så med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra inverkande omständigheter utan olägenhet kan ske, medge mindre avstånd än 4,5 meter efter grannens medgivande.

Avstånd mellan skilda byggnader på samma tomt får ej vara mindre än 12 meter, Byggnadsnämnden kan medge mindre avstånd, dock ej under 9 meter.

Enligt plan S 150 ska huvudbyggnad placeras minst 6 meter från tomtgräns mot grannar. Dock får öppen veranda till envånings höjd, yttertrappa och dyl placeras närmare där byggnadsnämnden bedömer lämpligt, dock ej närmare än 4,5 m. På tomt större än 1000 kvm får uthus uppföras.

Av flygbilder framgår att komplementbyggnaden har byggts ihop med huvudbyggnaden. Något bygglov finns inte. Åtgärden bedöms dock preskriberad men det gör att huvudbyggnaden är planstridig med hänsyn till avstånd till tomtgräns som är mindre än 6 meter. Avstånd mellan skilda byggnader får ej heller vara mindre än 12 meter.

Byggnadsnämnden bedömer inte avvikelserna som liten. Avstyckningen avstyrkes.

Byggnadsnämnden
Danderyds kommun