

## **Gällande ansökan om startbesked för komplementbostadshus/Attefallshus på våra fastigheter Lännersta 1:821 m fl, Nacka kommun**

Kommunens handläggare Jenny anger till oss att kommunens motivering till att neka startbesked för komplementbostadshus (Attefallsbyggnad) enligt PBL 9:4a § är att husen skulle sakna **anpassning** till stadsbilden- och landskapsbild PBL 2:6 §, **plats för friyta och parkering** PBL 8:9 första stycket 4 § samt att **planbestämmelse om markens genomsläpplighet** (vid nybyggnad får max 40 % av fastighetsarean hårdgöras med undantag för område markerat med e3 där maximalt 50% av fastighetsarean får hårdgöras) inte efterföljts.

Detaljplanen för området **Fågelstigen, Nacka kommun antogs 2018**, samt påfördes ett utökat planförfarande september 2020. Det utökade förfarandet innebär att man upphäver bestämmelserna enligt PBL 4:18 § som innebär att kommunen i detaljplan får bestämma största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemsamhetsanläggningar, ledningsrätter m m.

I gällande detaljplanen har kommunen inte upphävt PBL 9:4a §, som innebär att det inte krävs bygglov för att uppföra ett komplementbostadshus (Attefallsbyggnad) i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus, samt uppföra eller bygga till en byggnad. Det som krävs är endast startbesked.

Ett komplementbostadshus enligt PBL 9:4a § m m (Attefallsbyggnad) får uppföras 4,5 m från tomtgräns och ha en BYA om högst 30 kvm, samt får uppföras på prickmark.

En byggnad är inte att jämföra med hårdgjord yta och påverkar inte markens genomsläpplighet.

De Attefallsbyggnader som omfattas av **vår ansökan** om startbesked uppfyller samtliga krav som PBL ställer på ett komplementbostadshus.

*Se bif dom från MÖD P 2011-22*

Då våra fastigheter inom planområdet är av ett betydande antal samt omfattas av en sammanhållen areal och tomtmark som exploateras samtidigt med en enhetlig arkitektur, menar vi att de föreslagna Attefallshusen är förenliga med områdets stads- och landskapsbild. Dessutom har vi sedan tidigare uppfört Attefallshus inom området som redan är byggda med samma arkitektoniska utförande.

Observera att området inte omfattas av förvanskingsförbudet, PBL 8:13 §, då det inte föreligger någon kulturhistorisk miljö som behöver skyddas.

**Vi menar att vår ansökan om startbesked uppfyller PBL krav på anpassning enligt PBL 2:6 §.**

*Se bif beslut från Länsstyrelsen 2021-01-15, 403-63343-2020*

*Samt Länsstyrelsens beslut 2021-07-06, 403-32588-2021*

Vad gäller frågan om plats för friyta och parkering, menar vi att varje enskild fastighet har redovisat utrymme för parkering av bilar på den egna fastigheten enligt den kommunala parkeringspolicyn som Nacka kommun har. Vi menar också att tillräcklig friyta/grön yta finns på varje fastighet för lek och utevistelse.

I närheten av bebyggelsen strax väster om bostadsområdet finns även ett stort helt obebyggt jungfruligt naturområde som kan användas för lek och utevistelse, promenader etc.

Enligt detaljplanens planbeskrivning anger kommunen på sidan 2, att syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av området (som tidigare var ett fritidshusområde) genom avstyckningar samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras.

Kommunen skriver vidare på sidan 2, att till följd av avstyckningar och uppförande av nya hus för permanentboende kommer områdets karaktär att förändras. Detta kommer även medföra en ökad andel hårdgjord yta.

Kommunen har i planarbetet omhändertagit dessa frågor som nu är inarbetade i gällande detaljplan.

Vi menar att vår ansökan om startbesked uppfyller både planprogrammets/detaljplanens intentioner vad gäller plats för lek och friyta, grönyta och tillgängliga naturytor i närområdet samt parkering på egen fastighet, samt detaljplanens krav/bestämmelse gällande hårdgjord yta/ genomsläpplig yta på våra samtliga fastigheter.

**Därtill uppfyller ansökan PBL 8:9 § i sin helhet.**

*Se även bif dom från MÖD P 11075-22.*

Vi menar att kommunen inte kan neka oss startbesked för vår ansökan av Attefallshus/komplementbostadshus med stöd av vare sig PBL eller gällande detaljplan.

Stockholm 2024-04-26

Erik Ekeberg, Carl Ek Fastigheter AB / samt

Maria Bergqvist

f d Tekniskt råd/ Domare vid Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt





Enheten för överklaganden  
Lovisa Ristner

Brf Skärgårdsslätten 1  
[info@carlekfastigheter.se](mailto:info@carlekfastigheter.se)

## Överklagande av beslut om nekat startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheterna Svinninge 1:286, 1:287 och 1:288 i Österåkers kommun

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver Byggnadsnämnden i Österåkers kommuns beslut den 30 september och den 1 oktober 2020 att neka startbesked för komplementbostadshus på fastigheterna Svinninge 1:286, 1:287 och 1:288 och återförvisar ärendena till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av detta beslut.

### Beskrivning av ärendet

**Byggnadsnämnden i Österåkers kommun (nämnden)** beslutade den 30 september 2020 och den 1 oktober 2020 att, med stöd av 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, neka startbesked för nybyggnad av ett komplementbostadshus på var och en av följande fastigheter:

1. Svinninge 1:286 (BN 2020-000839) § B 2020-001692, se [bilaga 1](#), länsstyrelsens beteckning 403-63343-2020
2. Svinninge 1:287 (BN 2020-000837) § B 2020-001693, se [bilaga 2](#), länsstyrelsens beteckning 403-63346-2020
3. Svinninge 1:288 (BN 2020-000810) § B 2020-001684, se [bilaga 3](#), länsstyrelsens beteckning 403-63352-2020

**Brf Skärgårdsslätten 1** har genom **Erik Ekeberg och Carl Jedvall** överklagat besluten och yrkat att länsstyrelsen ska upphäva dessa samt återförvisa ärendena till nämnden för förnyad handläggning. För överklagandet i dess helhet, se [bilaga 4](#).

Datum  
2021-01-15

Beteckning  
403-63343-2020  
403-63346-2020  
403-63352-2020

## Motivering till beslutet

För aktuella fastigheter gäller detaljplanen för Svinningeudd som vann laga kraft 2013.

Av 9 kap. 4 a § PBL framgår att det, trots bestämmelserna i 9 kap. 2 §, inte krävs bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad. Därutöver gäller enligt punkt 2-4 en största byggnadsarea totalt enligt paragrafen om 30 kvm, högsta taknockshöjd för byggnaden om 4 meter, ett avstånd till gräns om minst 4,5 meter (om inte berörd granne medgett närmare placering) samt avstånd till spårets mitt på järnväg om minst 30 meter.

Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a § dock kräver bygglov om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har infört lovplikt i detaljplanen eller på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Länsstyrelsen konstaterar att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökta byggnader på aktuella fastigheter varför rätten att uppföra komplementbostadshus som uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § PBL föreligger.

Nämnden har i skälen för avslag inledningsvis beskrivit den generösa detaljplan som togs fram för Svinningeudd och som gäller sedan 2013. Som det får förstås gör nämnden gällande att byggrätten enligt detaljplanen hade blivit en annan om rättigheten till bygglovsfria åtgärder i den utsträckning som sedan blivit verklighet hade varit känd vid planens framtagande. Länsstyrelsen konstaterar att även om så varit fallet ser gällande lagstiftning ut som den gör med byggrätt enligt detaljplanen och därtill reglerna om bygglovsfria åtgärder. Det finns således ingen möjlighet att inskränka den rätten av de skäl som nämnden redogör för såsom t.ex. att kommunen haft en annan tanke om exploateringsgrad i området.

Uppfyller åtgärden kraven i 9 kap. 4 a § PBL *ska* nämnden med ett startbesked godkänna att den får börjas om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Detta framgår av 10 kap. 23 § första stycket 1 och andra stycket PBL.

Det som blir föremål för prövning hos nämnden är bland annat huruvida komplementbostadshusets föreslagna lokalisering, placering och utformning uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Nämnden har härmed att göra en bedömning i det enskilda fallet. Länsstyrelsen bedömer, till skillnad från nämnden, att komplementbostadshuset uppfyller de krav som kan ställas i enlighet med 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § PBL. Länsstyrelsen finner därmed att nämnden inte har haft fog för att neka startbesked på angivna grunder.

Datum  
2021-01-15

Beteckning  
403-63343-2020  
403-63346-2020  
403-63352-2020

Med bifall till överklagandet upphäver därför länsstyrelsen nämndens beslut om att neka startbesked för komplementbostadshusen och återförvisar ärendena för fortsatt handläggning och prövning av om förutsättningarna enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda.

## Information

### Du kan överklaga beslutet

Se [bilaga 5](#) med överklagandehänvisning.

### Beslutande

Beslutet har fattats av juristen Lovisa Ristner.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### Kopia

Carl Jedvall, [carl@carlekfastigheter.se](mailto:carl@carlekfastigheter.se)

Erik Ekeberg, [erik@carlekfastigheter.se](mailto:erik@carlekfastigheter.se)

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun, [bygglov@osteraker.se](mailto:bygglov@osteraker.se)

### Bilagor

1. Byggnadsnämndens beslut gällande Svinninge 1:286 (403-63343-2020)
2. Byggnadsnämndens beslut gällande Svinninge 1:287 (403-63346-2020)
3. Byggnadsnämndens beslut gällande Svinninge 1:288 (403-63352-2020)
4. Brf Skärgårdsslänten 1:s överklagande
5. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

**§ B 2020-001692**

SVINNINGE 1:286 (JAKTVÄGEN 17A), BN 2020-000839.

Brf Skärgårdsslänten 1, Box 55603, 102 14 Stockholm.

Bygglovfri åtgärd - Nybyggnad av komplementbostadshus

---

**BESLUT**

1. Startbesked nekas för nybyggnad av bygglovfritt komplementbostadshus.
2. Avgift för ärendets handläggning är 0 kronor i detta fall, då handläggningstiden överskridits.

**Beskrivning av ärendet**

Ärendet gäller anmälan om nybyggnad av bygglovfri åtgärd, komplementbostadshus, en så kallad attefallsbyggnad. Anmälan kom in 2020-07-13.

Det bygglovfria komplementbostadshuset har 30 m<sup>2</sup> byggnads- och bruttoarea och en taknockshöjd på 4 meter. Huset föreslås ha ett platt tak.

**Förutsättningar**

Fastigheten ingår i detaljplan nr 458 som vann laga kraft år 2013.

Fastighetens landareal är 1 502 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns ett enbostadshus (med lämnat interimistiskt slutbesked).

Aktuell fastighet är en av tio stycken i samma område, som ägs av sökande, där denne planerat att per fastighet uppföra ett enbostadshus, en additionsbostad i komplementbyggnad och bygglovfri inredning av ytterligare bostad samt bygglovfritt komplementbostadshus.

**Relevanta tidigare beslut**

Byggnadsnämnden har under § B 2018-002294 lämnat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och additionsbostad i komplementbyggnad. För enbostadshuset har ett interimistiskt slutbesked lämnats.

Byggnadsnämnden har under § ST 2020-001512 lämnat startbesked för bygglovfri åtgärd, inredning av ytterligare bostad i befintligt enbostadshus. Slutbesked har lämnats.

Byggnadsnämnden har under § 7:9/2020 beslutat att delegera beslut om nekade startbesked, för fristående komplementbostadshus, till bygglovschef (eller den denna sätter i sitt ställe).

**Yttranden**

Sökanden har kommunicerats att byggnadsnämnden har för avsikt att neka startbesked för fristående komplementbostadshus. Sökanden har meddelat via mejl att denne vill ha ärendet prövat.

**Motivering av beslut**

Byggnadsnämnden konstaterar att en kollision kan sägas ha uppstått, genom att kommunen i ett tidigt skede (långt innan de s.k. attefallsreglerna tillkom) i planprogram och i planeringen av Svinninge/Svartgarn/Svavelsö tillåtit additionsbostäder om högst 50 kvm i detaljplan utöver huvudbyggnadens bostadsdel. När sedan attefallsreglerna tillkom, i juli 2014, utöver vad som kan kallas "generösa" planbestämmelser i Svinninge/Svartgarn/Svavelsö, innebär detta i många fall att enskilda

## Byggnadsnämnden

2020-10-01

fastigheter överbelastas – att de helt enkelt överexploateras på ett sätt som inte kan anses förenligt med plan- och bygglagen.

Att uppföra ett bygglovfritt komplementbostadshus anses därför inte uppfylla de förutsättningar som avses i 2 kap 6 § plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900) där det förutsätts att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat:

- Stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
- Trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö
- Behovet av hushållning med energi och vatten
- Möjligheterna att hantera avfall
- En byggnad ska även ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämplig för sitt ändamål.

Aktuellt område (Svinningeudd) består av villabebyggelse, småhus. Delar av Svinningeudd representerar Österåkers kommuns äldsta, bäst bevarade sommarbebyggelse. Det finns ett antal hus som är särskilt bevarandevärda och helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. Intilliggande närområde, både i öster och i direkt anslutning i väster, är i detaljplan utpekade som "Värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt".

Berörd fastighet är bebyggd med ett enbostadshus, fristående additionsbostad och startbesked för inredning av bygglovfri bostad i huvudbyggnaden är utfärdat. Ytterligare byggnation, i form av fristående komplementbostadshus, avviker från bebyggelsemönstret i området och anses innebära en förvanskning av områdets karaktär, på grund av den täta bebyggelse som uppstår och mängden bostadshus på fastigheten.

Prövning ska även ske av att komplementbostadshuset ska ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämpligt för sitt ändamål. Byggnadsnämnden bedömer att det så kallade attefallshuset (komplementbostadshuset), en fyra meter hög "låda" på platta på mark, med platt tak, avviker från den arkitektoniska utformningen som finns i området och skulle ge en icke önskvärd prejudicerad effekt. Åtgärden anses inte lämplig med hänsyn till den stads-, landskapsbild och helhetsverkan som finns i området.

Byggnadsnämnden konstaterar att frågor som sophantering, vatten- och avloppshantering och vägar/trafik behandlades och utreddes vid detaljplanarbetet. Dock inte i den omfattning som ytterligare två hushåll per fastighet skulle kräva i och med en så kallad attefallsbyggnad och inredande av en ytterligare lägenhet i huvudbyggnaden.

De vägar som finns i området idag är små mindre vägar som enskilda vägföreningar sköter och underhåller och skulle med ytterligare två hushåll per fastighet (utöver vad detaljplanen medger) kunna skapa stora problem och olägenhet för föreningarna och de boende i området. Infrastrukturen i området är inte dimensionerat eller anpassat för ytterligare två bostäder utöver vad detaljplanen medger per fastighet. Att neka den ena bygglovfria åtgärden bedömer byggnadsnämnden kan minska den negativa påverkan.

Åtgärden bedöms utifrån ovan beskrivet att inte uppfylla kraven som avses i 2 kap 6 § plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900). Startbesked för fristående bygglovfritt komplementbostadshus ska därav nekas.

### Beslutet kan överklagas

Av bilaga, "Hur man överklagar byggnadsnämndens beslut", framgår hur beslutet kan överklagas.



Byggnadsnämnden

2020-10-01

Beslutet skickas till

Sökanden med mottagningsbevis

Ärendet är handlagt av

Byggnadsinspektör William Wennerkvist.

På uppdrag av byggnadsnämnden:



Åsa Hellqvist  
Byggnadsinspektör

**§ B 2020-001693**

SVINNINGE 1:287 (JAKTVÄGEN 19A), BN 2020-000837.

Brf Skärgårdsslätten 1, Box 55603, 102 14 Stockholm.

Bygglovfri åtgärd - Nybyggnad av komplementbostadshus

---

**BESLUT**

1. Startbesked nekas för nybyggnad av bygglovfritt komplementbostadshus.
2. Avgift för ärendets handläggning är 0 kronor i detta fall, då handläggningstiden överskridits.

**Beskrivning av ärendet**

Ärendet gäller anmälan om nybyggnad av bygglovfri åtgärd, komplementbostadshus, en så kallad attefallsbyggnad. Anmälan kom in 2020-07-13.

Det bygglovfria komplementbostadshuset har 25 m<sup>2</sup> byggnads- och bruttoarea och en taknockshöjd på 4 meter. Huset föreslås ha ett platt tak.

**Förutsättningar**

Fastigheten ingår i detaljplan nr 458 som vann laga kraft år 2013.

Fastighetens landareal är 1 500 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns ett enbostadshus (med lämnat interimistiskt slutbesked).

Aktuell fastighet är en av tio stycken i samma område, som ägs av sökande, där denne planerat att per fastighet uppföra ett enbostadshus, en additionsbostad i komplementbyggnad och bygglovfri inredning av ytterligare bostad samt bygglovfritt komplementbostadshus.

**Relevanta tidigare beslut**

Byggnadsnämnden har under § B 2018-002295 lämnat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och additionsbostad i komplementbyggnad. För enbostadshuset har ett interimistiskt slutbesked lämnats.

Byggnadsnämnden har under § ST 2020-001509 lämnat startbesked för bygglovfri åtgärd, inredning av ytterligare bostad i befintligt enbostadshus. Slutbesked har lämnats.

Byggnadsnämnden har under § 7:9/2020 beslutat att delegera beslut om nekade startbesked, för fristående komplementbostadshus, till bygglovschef (eller den denna sätter i sitt ställe).

**Yttranden**

Sökanden har kommunicerats att byggnadsnämnden har för avsikt att neka startbesked för fristående komplementbostadshus. Sökanden har meddelat via mejl att denne vill ha ärendet prövat.

**Motivering av beslut**

Byggnadsnämnden konstaterar att en kollision kan sägas ha uppstått, genom att kommunen i ett tidigt skede (långt innan de s.k. attefallsreglerna tillkom) i planprogram och i planeringen av Svinninge/Svartgarn/Svavelsö tillät additionsbostäder om högst 50 kvm i detaljplan utöver huvudbyggnadens bostadsdel. När sedan attefallsreglerna tillkom, i juli 2014, utöver vad som kan kallas "generösa" planbestämmelser i Svinninge/Svartgarn/Svavelsö, innebär detta i många fall att enskilda

## Byggnadsnämnden

2020-10-01

fastigheter överbelastas – att de helt enkelt överexploateras på ett sätt som inte kan anses förenligt med plan- och bygglagen.

Att uppföra ett bygglovfritt komplementbostadshus anses därför inte uppfylla de förutsättningar som avses i 2 kap 6 § plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900) där det förutsätts att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat:

- Stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
- Trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö
- Behovet av hushållning med energi och vatten
- Möjligheterna att hantera avfall
- En byggnad ska även ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämplig för sitt ändamål.

Aktuellt område (Svinningeudd) består av villabebyggelse, småhus. Delar av Svinningeudd representerar Österåkers kommuns äldsta, bäst bevarade sommarbebyggelse. Det finns ett antal hus som är särskilt bevarandevärda och helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. Intilliggande närområde, både i öster och i direkt anslutning i väster, är i detaljplan utpekade som "Värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt".

Berörd fastighet är bebyggd med ett enbostadshus, fristående additionsbostad och startbesked för inredning av bygglovfri bostad i huvudbyggnaden är utfärdat. Ytterligare byggnation, i form av fristående komplementbostadshus, avviker från bebyggelsemönstret i området och anses innebära en förvanskning av områdets karaktär, på grund av den täta bebyggelse som uppstår och mängden bostadshus på fastigheten.

Prövning ska även ske av att komplementbostadshuset ska ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämpligt för sitt ändamål. Byggnadsnämnden bedömer att det så kallade attefallshuset (komplementbostadshuset), en fyra meter hög "låda" på platta på mark, med platt tak, avviker från den arkitektoniska utformningen som finns i området och skulle ge en icke önskvärd prejudicerad effekt. Åtgärden anses inte lämplig med hänsyn till den stads-, landskapsbild och helhetsverkan som finns i området.

Byggnadsnämnden konstaterar att frågor som sophantering, vatten- och avloppshantering och vägar/trafik behandlades och utreddes vid detaljplanarbetet. Dock inte i den omfattning som ytterligare två hushåll per fastighet skulle kräva i och med en så kallad attefallsbyggnad och inredande av en ytterligare lägenhet i huvudbyggnaden.

De vägar som finns i området idag är små mindre vägar som enskilda vägföreningar sköter och underhåller och skulle med ytterligare två hushåll per fastighet (utöver vad detaljplanen medger) kunna skapa stora problem och olägenhet för föreningarna och de boende i området. Infrastrukturen i området är inte dimensionerat eller anpassat för ytterligare två bostäder utöver vad detaljplanen medger per fastighet. Att neka den ena bygglovfria åtgärden bedömer byggnadsnämnden kan minska den negativa påverkan.

Åtgärden bedöms utifrån ovan beskrivet att inte uppfylla kraven som avses i 2 kap 6 § plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900). Startbesked för fristående bygglovfritt komplementbostadshus ska därav nekas.

### Beslutet kan överklagas

Av bilaga, "Hur man överklagar byggnadsnämndens beslut", framgår hur beslutet kan överklagas.

Byggnadsnämnden

2020-10-01

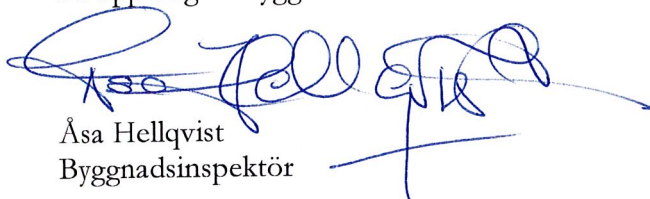
Beslutet skickas till

Sökanden med mottagningsbevis

Ärendet är handlagt av

Byggnadsinspektör William Wennerkvist.

På uppdrag av byggnadsnämnden:



Åsa Hellqvist  
Byggnadsinspektör

**§ B 2020-001684**

SVINNINGE 1:288 (JAKTVÄGEN 6), BN 2020-000810.  
Brf Skärgårdsslänten 1, Box 55603, 102 14 Stockholm.  
Bygglovfri åtgärd - Nybyggnad av komplementbostadshus

---

**BESLUT**

1. Startbesked nekas för nybyggnad av bygglovfritt komplementbostadshus.
2. Avgift för ärendets handläggning är 0 kronor i detta fall, då handläggningstiden överskridits.

**Beskrivning av ärendet**

Ärendet gäller anmälan om nybyggnad av bygglovfri åtgärd, komplementbostadshus, en så kallad attefallsbyggnad. Anmälan kom in 2020-07-07.

Det bygglovfria komplementbostadshuset har 30 m<sup>2</sup> byggnads- och bruttoarea och en taknockshöjd på 4 meter. Huset föreslås ha ett platt tak.

**Förutsättningar**

Fastigheten ingår i detaljplan nr 458 som vann laga kraft år 2013.

Fastighetens landareal är 1 944 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns ett enbostadshus (med lämnat interimistiskt slutbesked).

Aktuell fastighet är en av tio stycken i samma område, som ägs av sökande, där denne planerat att per fastighet uppföra ett enbostadshus, en additionsbostad i komplementbyggnad och bygglovfri inredning av ytterligare bostad samt bygglovfritt komplementbostadshus.

**Relevanta tidigare beslut**

Byggnadsnämnden har under § B 2018-002070 lämnat bygglov för nybyggnad av enbostadshus och additionsbostad i komplementbyggnad. För enbostadshuset har ett interimistiskt slutbesked lämnats.

Byggnadsnämnden har under § ST 2020-001511 lämnat startbesked för bygglovfri åtgärd, inredning av ytterligare bostad i befintligt enbostadshus. Slutbesked har lämnats.

Byggnadsnämnden har under § 7:9/2020 beslutat att delegera beslut om nekade startbesked, för fristående komplementbostadshus, till bygglovschef (eller den denna sätter i sitt ställe).

**Yttranden**

Sökanden har kommunicerats att byggnadsnämnden har för avsikt att neka startbesked för fristående komplementbostadshus. Sökanden har meddelat via mejl att denne vill ha ärendet prövat.

**Motivering av beslut**

Byggnadsnämnden konstaterar att en kollision kan sägas ha uppstått, genom att kommunen i ett tidigt skede (långt innan de s.k. attefallsreglerna tillkom) i planprogram och i planeringen av Svinninge/Svartgarn/Svavelsö tillåtit additionsbostäder om högst 50 kvm i detaljplan utöver huvudbyggnadens bostadsdel. När sedan attefallsreglerna tillkom, i juli 2014, utöver vad som kan kallas "generösa" planbestämmelser i Svinninge/Svartgarn/Svavelsö, innebär detta i många fall att enskilda

fastigheter överbelastas – att de helt enkelt överexploateras på ett sätt som inte kan anses förenligt med plan- och bygglagen.

Att uppföra ett bygglovfritt komplementbostadshus anses därför inte uppfylla de förutsättningar som avses i 2 kap 6 § plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900) där det förutsätts att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat:

- Stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
- Trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö
- Behovet av hushållning med energi och vatten
- Möjligheterna att hantera avfall
- En byggnad ska även ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämplig för sitt ändamål.

Aktuellt område (Svinningeudd) består av villabebyggelse, småhus. Delar av Svinningeudd representerar Österåkers kommuns äldsta, bäst bevarade sommarbebyggelse. Det finns ett antal hus som är särskilt bevarandevärda och helhetsmiljön har stor betydelse för att kunna bibehålla områdets karaktär. Intilliggande närområde, både i öster och i direkt anslutning i väster, är i detaljplan utpekade som ”Värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt”.

Berörd fastighet är bebyggd med ett enbostadshus, fristående additionsbostad och startbesked för inredning av bygglovfri bostad i huvudbyggnaden är utfärdat. Ytterligare byggnation, i form av fristående komplementbostadshus, avviker från bebyggelsemönstret i området och anses innebära en förvanskning av områdets karaktär, på grund av den täta bebyggelse som uppstår och mängden bostadshus på fastigheten.

Prövning ska även ske av att komplementbostadshuset ska ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämpligt för sitt ändamål. Byggnadsnämnden bedömer att det så kallade attefallshuset (komplementbostadshuset), en fyra meter hög ”låda” på platta på mark, med platt tak, avviker från den arkitektoniska utformningen som finns i området och skulle ge en icke önskvärd prejudicerad effekt. Åtgärden anses inte lämplig med hänsyn till den stads-, landskapsbild och helhetsverkan som finns i området.

Byggnadsnämnden konstaterar att frågor som sophantering, vatten- och avloppshantering och vägar/trafik behandlades och utreddes vid detaljplanarbetet. Dock inte i den omfattning som ytterligare två hushåll per fastighet skulle kräva i och med en så kallad attefallsbyggnad och inredande av en ytterligare lägenhet i huvudbyggnaden.

De vägar som finns i området idag är små mindre vägar som enskilda vägföreningar sköter och underhåller och skulle med ytterligare två hushåll per fastighet (utöver vad detaljplanen medger) kunna skapa stora problem och olägenhet för föreningarna och de boende i området. Infrastrukturen i området är inte dimensionerat eller anpassat för ytterligare två bostäder utöver vad detaljplanen medger per fastighet. Att neka den ena bygglovfria åtgärden bedömer byggnadsnämnden kan minska den negativa påverkan.

Åtgärden bedöms utifrån ovan beskrivet att inte uppfylla kraven som avses i 2 kap 6 § plan- och bygglagen samt 8 kap 1 § plan- och bygglagen (2010:900). Startbesked för fristående bygglovfritt komplementbostadshus ska därav nekas.

### Beslutet kan överklagas

Av bilaga, ”Hur man överklagar byggnadsnämndens beslut”, framgår hur beslutet kan överklagas.

Byggnadsnämnden

2020-09-30

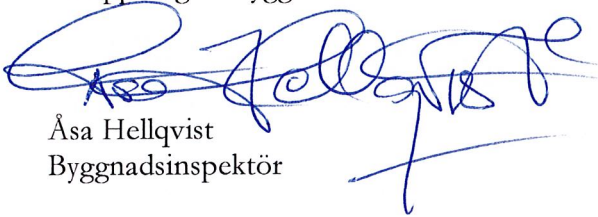
**Beslutet skickas till**

Sökanden med mottagningsbevis

**Ärendet är handlagt av**

Byggnadsinspektör William Wennerkvist.

På uppdrag av byggnadsnämnden:



Åsa Hellqvist  
Byggnadsinspektör

## Överklagande av Byggnadsnämndens beslut om nekat startbesked för uppförande av bygglovsbefriat komplementbostadshus på fastigheterna Svinninge 1:286, 1:287 & 1:288 i Österåkers kommun

Beslutsdatum & diarienummer: 2020-10-01 & B 2020-001692, B 2020-001693, B 2020-001684.

Byggnadsnämndens skäl till att neka startbesked kan summeras till 3 punkter

- Överexploatering – med ett märkligt resonemang om att detaljplanen inte tagit höjd för kommande okända regler?
- Hänvisningar till 2 kap 6 § PBL & ”förvanskning av områdets karaktär”
- Hänvisningar till 8 kap 1 § PBL

### Överexploatering och detaljplanen

Byggnadsnämndens resonemang om att detaljplanen inte följs kan lämpligast besvaras med nedanstående utdrag från förarbetena till Attefallsreformen; prop. 2013/14:127

”Regeringen anser att det är rimligt att de åtgärder som det nu är fråga om får strida mot en detaljplan. Även om detaljplanen kan ange t.ex. att viss mark inte får bebyggas eller att en viss tomt endast får bebyggas i viss omfattning anser regeringen att de åtgärder som det nu är fråga om är av så begränsad omfattning att de avvikelser som kan komma att uppstå i förhållande till vad som har bestämts i en detaljplan vanligtvis är av sådan karaktär att bestämmelserna i detaljplanen inte bör utgöra hinder för att åtgärden utförs.”

”Det kan naturligtvis inte uteslutas att det kommer att uppstå situationer som framstår som oönskade när åtgärderna får strida mot de bestämmelser som kan finnas i en detaljplan. Regeringen bedömer emellertid att de olägenheter som kan komma att uppstå i detta avseende inte bör få hindra en reform som från enskild och allmän synpunkt måste uppfattas som betydelsefull.”

### 2 kap 6 § PBL & förvanskning

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

Utdrag från byggnadsnämndens beslutet:

”Att uppföra ett bygglovsfritt komplementbostadshus anses därför inte uppfylla de förutsättningar som avses i 2 kap 6 § PBL”

Det är uppenbart att byggnadsnämnden misstolkat denna paragraf som en förbudsbestämmelse och skäl nog att neka startbesked oavsett tänkt utformning eller placering på tomten. Ett liknade fall har prövats hos LST och MMD med utfallet att byggnadsnämnden inte kan ”underkänna varje tänkbar lokalisering på tomten” se utdraget nedan från beslutet/domen;

**Ur LST beslut i mål (P 2611-20) bekräftat av MMD (se nedan)**

” Det som därmed blir föremål för prövning hos nämnden inför ett beslut om startbesked för ett komplementbostadshus är bl.a. huruvida komplementbostadshusets föreslagna lokalisering, placering och utformning uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. För det fall komplementbostadshusets föreslagna lokalisering exempelvis markant försämrar sikten för



trafikanter i en korsning kan den föreslagna lokaliseringen underkännas av nämnden. Nämnden har härmed att göra en bedömning i det enskilda fallet utifrån den föreslagna lokaliseringen, placeringen och utformningen. Nämnden kan däremot inte, så som nu skett, med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL, **underkänna varje tänkbar lokalisering på tomten.** Länsstyrelsen finner därmed att nämnden inte har haft fog för att neka startbesked på angivna grunder. Med bifall till överklagandet upphäver därför länsstyrelsen nämndens beslut om att neka startbesked för komplementbostadshuset och återförvisar ärendena för fortsatt handläggning och prövning av om förutsättningarna enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda.”

”Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad nämnden har anfört hos mark- och miljödomstolen. **Domstolen finner inte skäl att göra en annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort, med de skäl som länsstyrelsen har angett.**”

Det ska även tilläggas att byggnadsnämnden har beviljat bygglov för enbostadshuset och senare startbesked för inredande av ytterligare lägenhet för att möjliggöra parhus och bedömt dessa åtgärder utifrån 2 kap 6 § utan erinran.

Att således utifrån 2 kap 6 § inskränka ”byggrätten” bör ogillas och avstyrkas. Med ”byggrätten” får i detta fall betecknas den lagliga rätten som finns i PBL att uppföra ett komplementbostadshus utanför ett 8:13 område.

”Enligt rättspraxis ska krav på anpassning till omgivningen inte leda till en inskränkning av den i detaljplanen medgivna byggrätten (RÅ1993 ref. 59 I-II)”

### **Trafik & olägenhet?**

Byggnadsnämndens noteringar om ”sophantering, vatten- och avloppshantering och vägar/trafik” saknar relevans och innebär en högst begränsad förändring med denna åtgärd. I synnerhet vad gäller förtätning och ökad trafik, är det på marginalen en förändring som man med nuvarande lagstiftning/Attefallsreglerna tagit höjd för och som bör anses vara acceptabelt och inte en betydande olägenhet enligt rättspraxis.

”Det är enligt Lagrådet också uppenbart att flera av de aspekter som anges i 2 kap. 6 § helt saknar relevans i sådana fall (t.ex. skydd mot verkan av stridshandlingar, trafikförsörjning m.m.).”  
(från prop. 2013/14:127)

### **Förvanskning**

Avseende bebyggelseområdets ev. kulturhistoriska värden och förvanskningförbudet så vill vi återopla Länsstyrelsens tydliga bedömning i frågan;

### **Från LST:s beslut på samma fastigheter Svinninge 1:286-1:288 (gällande inredande av ytterligare bostad, 403-55598-2020)**

”Frågan är därefter främst om bebyggelseområdet där fastigheten är belägen ska anses omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Området är inte utpekad som av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Fastigheten ingår inte heller i det avgränsade område inom detaljplanen som är utpekad som värdefullt från kulturhistorisk synpunkt enligt kommunens kulturmiljöprogram för Svinninge. **Enligt länsstyrelsen bedömning kan bebyggelseområdet inte anses omfattas av 8 kap. 13 § PBL** och något hinder mot att besluta om startbeskeden enligt 9 kap. 4 d § PBL har därmed inte förelegat för nämnden. Vad klaganden anfört föranleder ingen annan bedömning i detta avseende.”

## 8 kap 1 § PBL

1 § En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### Från beslutet:

Prövning ska även ske av att komplementbostadshuset ska ha en god form-, färg- och materialverkan och vara lämpligt för sitt ändamål. Byggnadsnämnden bedömer att det så kallade attefallshuset (komplementbostadshuset), en fyra meter hög ”låda” på platta på mark, med platt tak, avviker från den arkitektoniska utformningen som finns i området och skulle ge en icke önskvärd prejudicerade effekt. Åtgärden anses inte lämplig med hänsyn till den stads-, landskapsbild och helhetsverkan som finns i området.

### Utdrag från MMD-dom med beslutsnummer P 3777-14

”Praxis på området är tämligen sparsam; dåvarande Regeringsrättens avgörande refererat i RÅ 2001 ref. 31, som rörde ett enfamiljshus i globform, leder dock onekligen till slutsatsen att en byggherre som huvudregel har ett tämligen stort utrymme vid valet av yttre gestaltning.

Som Mark- och miljödomstolen redovisat ovan finns i förvarande fall ingen särskild byggnadsstil eller annan arkitektonisk hållpunkt som utgör rättesnöre. Sökt bygglov får därför i detta hänseende bedömas utifrån vad som i allmänhet kan anses estetiskt godtagbart.”

Utformningen av dessa komplementbostadshus håller inte bara en godtagbar estetisk nivå utan en hög sådan. Den överträffar med råge vad som är gängse för dagens Attefallshus som på löpande band godkänds på sina håll. Här är den arkitektoniska ambitionsnivån tydlig och anpassningen till de lovgivna husen som bedömts av byggnadsnämnden, som dels anpassade till bebyggelseområdet enligt 2 kap 6§ PBL och innebär en god form-, färg och materialverkan.

**Sammanfattningsvis yrkar vi att Länsstyrelsen avstyrker byggnadsnämndens skäl för att neka startbesked och återförvisar ärendena för förnyad handläggning.**

STOCKHOLM DEN 21 OKTOBER 2020



ERIK EKEBERG

+46 73-340 64 35  
BOX 55603  
102 14 Stockholm



CARL JEDVALL

+46 70-645 22 48  
BOX 55603  
102 14 Stockholm

## Bilaga 5 Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

### Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

### Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur du vill att beslutet ska ändras, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

### Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

### Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 63343-2020, 63346-2020, 63352-2020.



Enheten för överklaganden  
Stina Schmerer

MoMå Projekt 5 AB  
Ombud Christopher Jakobsson  
Advokatfirman Fylgia KB  
christopher.jakobsson@fylgia.se

## Överklagande av beslut om nekat startbesked för komplementbostadshus på fastigheten Solsidan 27 i Danderyd kommun

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Byggnadsnämnden i Danderyds kommun för fortsatt handläggning.

### Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun (nämnden) beslutade den 21 april 2020, § 66, att med stöd av 9 kap. 4 d § samt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, neka startbesked för komplementbostadshus på fastigheten Solsidan 27. Av tillhörigt tjänsteutlåtande framgår följande skäl till beslutet.

Området/kvarteret Solsidan består av villatomter med relativt små tomter. Solsidan 27 är en av dem minsta tomterna inom kvarteret. Inom området finns ett antal friggebodar/komplementbyggnader som i huvudsak är placerade i närheten av huvudbyggnaden med undantag av fastigheten Solsidan 15. Tomterna har väl behållna vegetationer och ger intryck av ett grönt villaområde. Fastigheten Solsidan 27 har ingen vegetation kvar. Det redovisade förslaget innebär att hela marken mot gatan anläggs med parkeringsplatser för att tillgodose behovet av fastigheten. Komplementbostadshuset med dess uteplats placeras i direkt anslutning till parkeringsplatserna vilket kan innebära viss olägenhet för bostadslägenheten. Placering av komplementbostadshuset tillsammans med de planerade parkeringsplatserna omöjliggör att skapa en grön miljö på tomten som de övriga fastigheterna inom området vilket innebär att Solsidan 27 kommer att avvika från området i sin helhet. Förtätningen blir mycket kompakt på fastigheten i förhållande till områdets karaktär. En sådan placering och 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 sätt. Sammantaget bedömer nämnden att byggnaden inte uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och god helhetsverkan.

Beslutet har överklagats av MoMå Projekt 5 AB (sökande) med yrkande om att i första hand beslutet ska upphävas och att länsstyrelsen ska ge startbesked, och i andra hand att länsstyrelsen undanröjer nämndens beslut och återförvisar ärendet

Datum  
2021-07-06

Beteckning  
403-32588-2021

dit för medgivande av startbesked. Som grund för överklagan har bland annat följande angetts. Åtgärden kräver inte bygglov enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen. Varför kommunen hänvisat till denna bestämmelse är oklart. Kommunen har inte närmare motiverat på vilket sätt den påstådda olägenheten för bostadslägenheten som närheten till parkeringsplatsen skulle medföra är hänförlig till den bestämmelse som angetts vara grund för beslutet, nämligen 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Komplementbostadshusets placering intill parkeringen påverkar inte komplementbostadshuset lämplighet för sitt ändamål. Parkeringen är till för fastighetens behov och kommer inte medföra trafik av någon nämnvärd mängd. Parkeringen kommer att nyttjas av antingen de boende i komplementbostadshuset eller i huvudbyggnaden som är ett enbostadshus. Att en parkeringsplats som tjänar bostadens behov finns i direkt anslutning till en bostad kan knappast anses vara något ovanligt eller olämpligt. Stillastående bilar utger dessutom inte några immissioner, varken från ljud eller avgaser. Att några olägenheter för bostadslägenheten skulle kunna uppstå, utöver vad som är normalt i ett villaområde, är därför osannolikt. Komplementbostadshuset medför inte att total tillåten byggnadsarea enligt detaljplanen överskrids. Möjlig grön yta utan komplementbostadshuset utgör ca 75 % av tomten. Med komplementbostadshuset minskar grönytan till ca 70 % av tomten. Skillnaden är så marginell att den knappast är av någon betydelse för stads- och landskapsbilden. I likhet med många byggnader längs gatan ligger komplementbostadshuset indraget 6 meter från gatugränsen, enligt vad detaljplanen medger. Av illustrationen i markplaneringen för komplementbostadshuset framgår också att det finns gott om utrymme för gröna ytor kvar på tomten. Eftersom det i detaljplanen är fastställt att det på fastigheten får uppföras en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får en sådan kombination av byggnaders påverkan på stads- och landskapsbilden anses prövad och accepterad. Komplementbyggnaden som detaljplanen medger får dessutom vara större än det nu avsedda komplementbostadshuset. Det kan därför inte vara fråga om en förtätning av fastigheten som skiljer sig från områdets karaktär på så sätt att kommunen har kunnat neka startbesked. Till detta ska tilläggas att det nu är fråga om en bygglovsbefriad åtgärd enligt 9 kap. 4a § plan- och bygglagen. Sådana bygglovsbefriade åtgärder får dessutom strida mot planbestämmelser enligt 10 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen. Hänvisning görs till uttalande i förarbetena och Högsta domstolen dom 2021-03-30 i mål nr Ö 94-20.

### **Motivering till beslutet**

Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan från år 2018. Av detaljplanen framgår att endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom fastigheten, att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea på fastigheten är 15 procent och att endast 35 procent av fastighetsarean får hårdgöras.

Av 9 kap. 4 a § PBL framgår att det, trots bestämmelserna i 9 kap. 2 §, inte krävs bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad. Därutöver gäller enligt punkt 2 - 4 en största

Datum  
2021-07-06

Beteckning  
403-32588-2021

byggnadsarea totalt enligt paragrafen om 30 kvm, högsta taknockshöjd för byggnaden om 4 meter samt ett avstånd till gräns om minst 4,5 meter (om inte berörd granne medgett närmare placering). Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a § dock kräver bygglov om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har infört lovplikt i detaljplanen eller på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Ett komplementbostadshus som inte omfattas av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL kräver en anmälan och får inte påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked (se 10 kap. 3 § PBL och 6 kap. 5 § första stycket 9 plan- och byggförordningen [2011:338]).

Startbesked för ett komplementbostadshus ska ges av nämnden om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Detta framgår av 10 kap. 23 § första stycket 1 och andra stycket PBL.

Frågan i detta fall är om nämnden haft skäl att neka startbesked med stöd av 9 kap. 4 d § PBL och anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

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

Datum  
2021-07-06

Beteckning  
403-32588-2021

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.

Upplysningsvis har länsstyrelsen denna dag även fattat beslut i ärende 403-39646-2021 gällande överklagande av beslut om nekat starbesked för inredning av ytterligare en bostad på den nu aktuella fastigheten.

## Information

### Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

### Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Stina Schmerer.

### Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

#### Kopia till:

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun

MoMå Projekt 5 AB, Martin Åslund, martin@mac.se

## Bilaga Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

### Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; [stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

### Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur du vill att beslutet ska ändras, samt
- varför du anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

### Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

### Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta länsstyrelsen via e-post, [stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 32588-2021.





SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060106

**DOM**  
2024-01-12  
Stockholm

Mål nr  
P 11075-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-09-20 i mål nr P 4634-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

NA

Ombud: Zacco Sweden AB

### Motpart

1. Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun
2. SA
3. JA
4. **EB**
5. YC
6. JS
7. CH

Dok.Id 2008567

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 08:00–16:30
---	---	--	----------------	---

8. RH

9. OM

10. RO

**SAKEN**

Förhandsbesked för inredande av ytterligare bostäder i ett enbostadshus på fastigheten XXX i Strömstads kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnämndens i Strömstads kommuns beslut den 10 december 2020, MBN § 186, dnr MBN-2019-2548, att ge positivt förhandsbesked för ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus på fastigheten XXX i Strömstads kommun.

---

### **YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

NA (dödsboet) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Miljö- och byggnämndens i Strömstads kommuns beslut att ge positivt förhandsbesked.

SA, JA, EB, YC, JS, CH, RH, OM och RO (SA m.fl.) har motsatt sig ändring av mark- och miljö-domstolens dom.

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun (nämnden) har beretts tillfälle att yttra sig men inte hörts av.

Dödsboet har i allt väsentligt anfört detsamma som i de lägre instanserna samt gett in bl.a. en ritning utvisande möjliga parkeringsplatser och uteplatser inom fastigheten.

SA m.fl. har hänvisat till vad de anfört i de lägre instanserna med tillägget att den externa lekplatsen är väldigt liten för ett område av nu aktuell storlek.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Målet gäller ansökan om förhandsbesked för ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus; efter ändringen ska huset innehålla fyra lägenheter. Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (se 9 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Mark- och miljööverdomstolen noterar att det i målet inte är fråga om ändring för ett sådant väsentligen annat ändamål som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL. Detta eftersom byggnaden redan används för bostadsändamål. Att inreda ytterligare bostäder i byggnaden är dock en lovpliktig åtgärd enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 b PBL. Åtgärden är sådan att den kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked (jfr Mark- och miljööverdomstolens beslut den 14 november 2023 i mål nr P 10807-22).

Prövningen vid förhandsbesked ska i första hand avse frågan om åtgärden över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Nämnden är dock inte förhindrad att göra en mer ingående prövning än just bara detta, om det är möjligt utifrån underlaget i ärendet. Prövningen av en ansökan kan därigenom bli mer eller mindre ingående beroende på vilket underlag sökanden tillhandahåller. (Se Mark- och miljööverdomstolens domar den 25 juli 2018 i mål nr P 10907-17 och 6 juli 2023 i mål nr P 6708-22.)

I likhet med underinstanserna anser Mark- och miljööverdomstolen att den sökta åtgärden är planenlig. Eftersom fastigheten ligger inom detaljplanelagt område är bestämmelsen i 2 kap. 6 § första stycket 6 PBL, att hänsyn ska tas till trafikförsörjning och behovet av god trafikmiljö, inte tillämplig (se 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL). Den sökta åtgärden innebär endast invändiga ändringar av det befintliga enbostads- huset och det blir därmed inte heller aktuellt med en prövning av åtgärdens förenlighet med anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.

Frågan är då om det finns skäl att neka positivt förhandsbesked på den grunden att det saknas lämpligt utrymme för parkering eller friyta för lek och utevistelse (se kraven härom vid nybyggnad enligt 8 kap. 9 § PBL, vilka enligt 10 § i skäligen utsträckning också ska beaktas för bebyggda tomter).

Av utredningen framgår att det kommer att vara möjligt att ordna i vart fall fem parkeringsplatser, varav en avsedd för rörelsehindrade, inom fastigheten samt in- och utfart till parkeringarna. Något hinder för den sökta åtgärden på den grunden finns därför inte. Den närmare placeringen av parkeringsplatserna får prövas inom ramen för bygglovsansökan.

När det gäller tillgång till friyta framgår det av 8 kap. 9 § PBL att sådan ska finnas på tomten eller i närheten av den. Något krav på att friytan ska finnas inom den aktuella fastigheten ställs alltså inte, utan det är tillräckligt att friyta finns i närheten. I detta fall finns en friyta – om än begränsad – inom fastigheten. Det finns även större grönområden och andra ytor för spontanlek i de närbelägna omgivningarna. Kravet på yta lämplig för lek och utevistelse är därmed uppfyllt.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att nämnden haft fog för att ge positivt förhandsbesked. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Katarina Welin, referent.

Föredragande har varit Niclas Arvidsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-09-20  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 4634-21

## **PARTER**

### **Klagande**

NA

Ombud: Zacco

### **Motparter**

1. SA

2. JA

3. EB

4. YC

5. CH

6. RH

7. Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun

8. OM

9. RO

10. JS

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 13 oktober 2021 i ärende nr 403-1068-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Förhandsbesked för ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus på fastigheten XXX i Strömstads kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 572743

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00

**E-post:** mmd.vanersborg@dom.se  
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

### **BAKGRUND**

På ansökan av NA beslutade Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun (nämnden) den 10 december 2020 att meddela positivt förhandsbesked för ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus på fastigheten Strömstad XXX.

Beslutet överklagades av SA, JA, EB, YC, CH, RH, OM, RO och JS till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) som i beslut den 13 oktober 2021 upphävde nämndens beslut.

NA har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

NA har yrkat att förhandsbesked för ändrad användning från enbostadshus till flerbostadshus på fastigheten Strömstad XXX ska beviljas och har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Det finns inget i ansökan som strider mot kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 10 § PBL. Inledningsvis kan konstateras att tillfrågade remissinstanser har tillstyrkt ansökan att bevilja förhandsbesked för flerfamiljshus och det finns inga hinder i detaljplanen för området att uppföra ett flerfamiljshus på fastigheten XXX. I området finns inte någon nödvändighet att tillvarata befintliga kultur- eller miljövärden som inom t.ex. ett äldre villaområde. Länsstyrelsen motiverar sitt avslagsbeslut med stöd av 2 kap. 6 § och 8 kap. 10 § PBL, vilket innebär parkeringssituationen, i och urlastning vid fastigheten samt att friytor inte är tillfredställande. Det är viktigt att notera i sammanhanget att det inte är frågan om någon tillbyggnad av byggnaden utan endast en ombyggnad av fastigheten från enbostadshus till flerfamiljshus, vilket innebär att inga friytor kommer att försvinna. Ombyggnationen sker uteslutande inomhus.

Fastigheten XXX ligger inom detaljplan P49. Området präglas uteslutande av berg och de flesta husen är uppförda på berg i dag. Utgångspunkten är att området har begränsade möjligheter till friytor och till parkeringsmöjligheter men förutsättningarna var kända när detaljplanen antogs att varje fastighet skulle få en begränsad eller obefintlig friyta. Fastigheten XXX skiljer sig från de flesta fastigheter inom detaljplanen då fastigheten har friytor och parkeringsmöjligheter och därmed förutsättningar för i och urlastning till och från fastigheten. Det finns möjlighet för parkering för sex till åtta bilar.

Med hänsyn till att det i befintlig bebyggelse kan föreligga stora tekniska och ekonomiska svårigheter att ordna parkeringsutrymme samt att förena kraven på såväl friyta för lek och utevistelse m.m. ges i bestämmelserna möjlighet till skälighetsbedömning (jfr prop. 1985/86:1 s. 522 f.) Som framkommer av åberopade bilder finns det friytor i anslutning till fastigheten. Det finns också friytor i nära anslutning till fastigheten. De friytor som finns kring fastigheten XXX måste anses som skäligt utifrån förutsättningarna i detaljplanen, att området är uppfört mestadels på berg. Parkeringsmöjligheterna kring fastigheten är i dag tillfredställande. Det finns möjlighet till sex till åtta bilar utan att det påverkar gatutrafiken eller friytor. Problemet med parkeringsplatser är inget nytt fenomen och man får som boende anpassa sig efter förutsättningarna. Fastigheten uppfyller gott och väl kravet på en parkeringsplats åt varje lägenhetsinnehavare (4 st) samt 1 hcp-plats. Mot det ovan anförda är det visat att parkeringssituationen är löst och att det inte föreligger något problem med i och urlastning till fastigheten samt att befintliga friytor kommer vara kvar samt att både parkeringssituationen och friytor måste anses vara acceptabla och skäliga utifrån förutsättningarna inom detaljplanen P49. – NA har åberopat ett antal bilder till stöd för sin talan.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.



Mark- och miljödomstolen har gått igenom de handlingar som finns i målet och det som anförts i överklagandet. Domstolen instämmer i det som både underinstanserna konstaterat och som klaganden har anført, att den aktuella åtgärden i sig inte är planstridig. För att förhandsbesked ska kunna ges för den aktuella åtgärden, även om den inte strider mot planen, krävs dock att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. och 8 kap. PBL. Enligt bestämmelserna i 8 kap 10 § PBL ska det finnas tillräckligt med friyta som är lämplig för lek och utevistelse, god trafikmiljö samt i skälig utsträckning även utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Ifråga om behovet av friyta är det enligt domstolens bedömning stor skillnad på om en tomt ska nyttjas av en eller flera familjer, även om antalet personer inte förändras. Fastigheten behöver kunna prövas lämplig för fyra separata hushåll oberoende av varandra. Med hänsyn till det underlag som finns i målet är domstolens bedömning att det inte finns tillräcklig friyta runt byggnaden för att den ska kunna anses lämplig för ett flerbostadshus med fyra lägenheter. Vidare kan inte en god trafikmiljö eller skäligt med utrymme för parkering, lastning med mera uppnås.

Sammanfattningsvis är därför förutsättningarna inte uppfyllda för att förhandsbesked ska kunna beviljas och överklagandet ska således avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 11 oktober 2022.

Catrin Ångman

Gunnar Åkerlund

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Catrin Ångman, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.



## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2023-03-20  
Stockholm

Mål nr  
P 2011-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-01-28 i mål nr P 5349-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

BF

Ombud: Advokaterna Liman & Partners AB

### Motpart

1. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland

2. EB

3. JT

Ombud för 2 och 3: Landahl Advokatbyrå KB

### SAKEN

Startbesked för nybyggnad av en lovbefriad komplementbyggnad (attfallshus) på fastigheten XXX i Gotlands kommun

Dok.Id 1908238

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnämnden, Region Gotlands beslut den 2 september 2020, MBN 2020/643, att ge startbesked för nybyggnad av ett attefallshus på fastigheten XXX i Gotlands kommun.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BF** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa beslutet om startbesked för nybyggnad av en lovbefriad komplementbyggnad (attefallshus) på fastigheten XXX i Gotlands kommun.

**Miljö- och byggnämnden, Region Gotland** (nämnden) har vidhållit sin uppfattning att startbesked kan lämnas.

**EB** och **JT** har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**BF** har utöver vad han tidigare anfört tillagt följande.

Attefallshuset och friggeboden är inte tänkta att användas som en enhet. Frågan om och i vilken utsträckning som friggeboden påverkar utsikten ska inte ingå i bedömningen av om attefallshuset utgör en betydande olägenhet.

Enligt gällande byggnadsplan har fastigheten XXX en byggrätt upp-gående till en femtedel av fastighetens area, vilket motsvarar cirka 516 m<sup>2</sup>. Den befintliga huvudbyggnaden är omkring 180 m<sup>2</sup>. Det finns därmed en stor utnyttjad byggrätt om cirka 337 m<sup>2</sup> på fastigheten om man inte räknar in lovbefriade åtgärder.

Med hänsyn till detaljplanen, den utnyttjade byggrätten och den befintliga bebyggelsen på fastigheten, har **EB** och **JT** haft att räkna med ytterligare bebyggelse på **BF** fastighet i enlighet med byggrätten. De har därför också haft att räkna med att deras utsikt skulle kunna komma att skymmas och att insynen på deras fastighet skulle kunna komma att öka. I vart fall har **EB** och **JT** inte haft att räkna med att behålla utsikten utan inskränkningar.

**BF** fastighet är långsmal och platt. En placering av attefallshuset längre bort från grannarnas tomtgräns skulle ha liknande konsekvenser för deras utsikt som

den nu aktuella placeringen. Den enda väsentliga skillnaden med en sådan placering skulle vara att inte bara EB och JT utsikt, utan också BF egen utsikt skulle påverkas. Det lämnar ett mycket begränsat utrymme längs med fastighetens långsidor som skulle kunna bebyggas.

På sikt avser BF att bygga ut huvudbyggnaden. Avsikten är att göra en utbyggnad som fortsätter längs med fastighetens långsida. Om denna yta anses vara en alternativ placering för attefallshuset, innebär det att tillbyggnaden måste göras på en annan plats. I praktiken skulle alltså ett bifall av EB och JT talan innebära att BF inte kan utnyttja byggrätten på sin fastighet på ett rimligt effektivt sätt. Detta skulle också innebära att en tillbyggnad av huvudbygg-naden skulle behöva ske där attefallshuset idag är placerat.

Placeringen av attefallshuset avviker därutöver inte från stads- eller landskapsbilden eller platsens natur- och kulturvärden.

**Nämnden** har anfört följande.

Attefallshuset skymmer en del av grannarnas utsikt mot havet och detta kan upplevas som en olägenhet. Det föreligger dock inte någon betydande olägenhet. Byggnaden skulle kunna placeras på annan plats på fastigheten där den inte kommer i vägen för grannarnas utsikt. En sådan placering skulle dock medföra en stor inskränkning i hur sökanden kan disponera bebyggelsen på sin fastighet eftersom det skulle innebära att cirka två tredjedelar av fastigheten inte blir byggbar.

Ägarna till grannfastigheten har vidare inte kunnat räkna med att helt få bibehålla en oinskränkt utsikt över sökandes fastighet efter att den tidigare träddungen tagits ner.

**EB** och **JT** har utöver vad de tidigare anfört tillagt följande.

Vid bedömningen av om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet ska också beaktas det faktum att attefallshuset kommer att användas tillsammans med friggeboden. Friggeboden och attefallshuset är placerade i anslutning till varandra och

är utformade så att de ska kunna användas som en enhet. Då måste den tänkta användningen kunna vägas in vid bedömningen.

Även utan friggeboden utgör attefallshuset i sig en betydande olägenhet med hänsyn till dess placering i förhållande till EB och JT huvudbyggnad. Kraven på vilka slags olägenheter som måste accepteras för bakomliggande fastigheter sänks eftersom det finns goda möjligheter att välja alternativa lokaliseringar av ett attefallshus. Detta mot bakgrund av fastighetens storlek men även eftersom en sådan åtgärd får strida mot detaljplanen och bl.a. uppföras på punktprickad mark. Den aktuella placeringen utgör en betydande olägenhet eftersom utsikten från de centrala vistelse-ytorna på EB och JT fastighet kraftigt påverkas.

Huvudbyggnaden på granntomten är placerad på ett sådant sätt att EB och JT har uppfattat att det inte är aktuellt att placera en byggnad mitt framför deras huvudbyggnad. Prövningen ska inte göras mot BF rätt att disponera över sin tomt och utnyttja den befintliga byggrätten enligt detaljplanen.

Området kännetecknas av luftiga tomter. Placeringen av ett attefallshus rakt framför en annan huvudbyggnad är inte förenlig med vare sig stads- och landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. Attefallshuset är inte heller placerat utifrån intresset av en god helhetsverkan.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Startbeskedet avser uppförande av en lovbefriad komplementbyggnad, ett attefallshus, (se 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen [2010:900], PBL) på en fastighet som är belägen inom ett fritidshusområde. I den byggnadsplan (dvs. detaljplan) som gäller för området framgår att det finns en byggrätt uppgående till en femtedel av den totala tomtarealen, vilket för BF fastighet motsvarar cirka 516 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns sedan tidigare en huvudbyggnad där cirka 180 m<sup>2</sup> av den angivna byggrätten har utnyttjats.

Mark- och miljööverdomstolen anser liksom länsstyrelsen att attefallshusets placering och utformning är förenligt med det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Målet gäller därmed om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Detta med hänsyn till att byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet och Vitvärs fiskeläge från EB och JT fastighet. Därmed aktualiseras frågan om vilken betydelse det har vid olägenhetsprövningen att det rör sig om en lovbefriad åtgärd på en fastighet med en outnyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan.

Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484 och prop. 2009/10:170 s. 417). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Enligt praxis har en fastighetsägare i ett detaljplanelagt område i vissa fall att räkna med att en befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av havsutsikten för den som inte bor närmast havet inte alltid bör anses som en betydande olägenhet i den mening som avses 2 kap. 9 § PBL (se RÅ 1991 ref. 46).

Som mark- och miljödomstolen har redogjort för får en lovbefriad komplementbyggnad strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelse (10 kap. 2 § andra stycket PBL). Detta medför att en sådan åtgärds byggnadsarea inte räknas in i den för detaljplanen tillåtna byggrätten. Utöver den i en plan fastställda byggrätten finns således möjlighet att uppföra komplementbyggnad. När som i detta fall en betydande byggrätt återstår för en fastighet, kan i och för sig möjliga alternativa placeringar av en lovbefriad byggnad inte medföra att kravet sänks på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter.

EB och JT fastighet är belägen i andra raden av fastigheter sett från havet. BF bostadshus är långsmalt och placerat med kortsidan vänt mot EB och JT fastighet. Placeringen av bostadshuset har trots viss skymmande växtlighet gett EB och JT en förhållandevis



generös utsikt mot havet och Vitvårs fiskeläge. Trots att det rör sig om ett glest bebyggt fritidshusområde medför den stora byggrätten att EB och JT har haft att räkna med att denna utsikt inte skulle bestå oförändrad. Av utredningen framkommer att de även med attefallshuset har viss utsikt över havet och fiske-läget kvar, dels från matsalen, dels från tomten. Med beaktande av dessa omständigheter finner Mark- och miljööverdomstolen att den försämrade utsikt som attefalls-huset medför inte kan anses som en betydande olägenhet. Att attefallshuset har uppförts med en altan som ansluter till en friggebod förändrar inte detta. Vid den bedömningen finns inte skäl att ta ställning till det som EB och JT anfört om alternativa placeringar av attefallshuset. När det gäller frågan om olägenhet av insyn instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning.

Sammanfattningsvis anser således Mark- och miljööverdomstolen att det inte funnits skäl att upphäva startbeskedet. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför ändras och nämndens beslut om startbesked fastställas.

Avgörandet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-01-28  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 5349-21

## **PARTER**

**Klagande**  
BF

Ombud: Advokaterna Liman & Partners AB

## **Motparter**

1. EB

2. JT

Ombud för 1 och 2: Ad Landahl Advokatbyrå KB

3. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 29 juni 2021 i ärende nr 403-4969-2020, se bilaga 1

## **SAKEN**

Startbesked för nybyggnad av attefallshus på fastigheten XXX i Gotlands kommun

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 740656

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

**Telefon**  
08-561 656 40  
**E-post:** mmd.nacka.avdelning4@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

### BAKGRUND

BF lämnade i mars 2020 in en anmälan för uppförande av ett attefallshus på fastigheten XXX till Miljö- och byggnämnden vid Region Gotland, varefter nämnden beslutade om startbesked. Nämndens beslut överklagades av EB och JT, ägare till grannfastigheten YYY. Länsstyrelsen i Gotlands län beslutade att upphäva nämndens beslut om startbesked och att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterade att det under handläggningen framkommit nya uppgifter om andra byggnadsåtgärder på den aktuella fastigheten som kunde påverka förutsättningarna för startbesked och att det ankom på nämnden att som första instans pröva om startbesked kunde ges utifrån omständigheterna i ärendet. BF överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som avslag överklagandet. Mark- och miljödomstolens dom överklagades av nämnden till Mark- och miljööverdomstolen som avvisade överklagandet den 19 januari 2021.

BF lämnade den 1 september 2020 in en ny anmälan av ett attefallshus på fastigheten XXX till nämnden som beslutade om startbesked den 2 september 2020. EB och JT överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut om startbesked. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av BF till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslag den 21 december 2021 BF yrkande om syn på fastigheten.

### YRKANDEN M.M.

**BF** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva läns-styrelsens beslut och att nämndens beslut om startbesked ska stå kvar.

Till stöd för sitt överklagande har han anfört i huvudsak följande: Det stämmer inte att attefallshuset helt blockerar utsikten över fiskeläget från poolområdet och köket

eller att utsikten över fiskeläget och havet bakom helt har försvunnit. Grannarna har fortfarande en inte obetydlig utsikt över fiskeläget från poolområdet och köket. Utgångspunkten för länsstyrelsens beslut har således varit felaktig. Med hänsyn till den utsikt över fiskeläget som grannarna faktisk har innebär uppförandet av attefallshuset inte en betydande olägenhet för dem. Det gäller särskilt eftersom startbeskedet är i enlighet med den byggrätt som detaljplanen ger. Under sådana omständigheter får grannarna acceptera väsentliga begränsningar av sin utsikt. Han ifrågasätter också länsstyrelsens bedömning att inskränkt eller utebliven utsikt över fiskeläget från poolområdet och köket utgör en betydande olägenhet.

Grannarna har åtnjutit en i princip obegränsad utsikt över fiskeläget i endast ungefär tre år, vilket är en i sammanhanget mycket kort tid. Länsstyrelsens beslut medför att hans möjligheter att disponera över sin fastighet kraftigt begränsas. Grannarna har dessutom haft att räkna med att byggnad enligt byggrätten skulle kunna uppföras. Utsikten över Vitvärs fiskeläge, eller utsikten från poolområdet och köket, är inte så skyddsvärd som länsstyrelsen tycks anse. Detta är omständigheter som ska beaktas vid intresseavvägningen mellan å ena sidan grannarnas intresse av utsikt över fiskeläget från poolen och köket, och å andra sidan hans rätt att disponera sin fastighet och byggrätten enligt detaljplanen.

### **DOMSKÄL**

Det kan noteras att förutsättningarna i detta mål skiljer sig från vad som var fallet i mark- och miljödomstolens dom den 20 november 2020 i mål nr P 6687-20. Då avsågs ett plank att uppföras mellan attefallshuset och friggeboden. Eftersom planket bedömdes vara en bygglovspliktig åtgärd betraktades hela enheten, byggnader, plank och altan, som bygglovspliktig. Under länsstyrelsens platsbesök i juni 2021 uppgav BF att det inte längre kommer att uppföras ett plank mellan friggeboden och attefallshuset. På de nya ritningarna som gavs in i september 2020 finns inte heller något plank inritat. Bedömningen av ärendet ska därför ske utifrån dessa nya förutsättningar.

Ett attefallshus ska vara fristående. Det innebär att attefallshuset inte får byggas ihop med någon annan byggnad på tomten. Med begreppet byggas ihop menas när två byggnader placeras direkt mot varandra och även då de står en bit ifrån varandra och byggs ihop med exempelvis ett tak. I det här fallet har attefallshuset uppförts tillsammans med en altan som ansluter till en friggebod. Altanen har uppförts längs med markytan och ger inte ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad (jfr bl.a. RÅ 2009 ref. 67). Altanen är därmed inte bygglovspliktig. Altanen innebär inte heller att attefallshuset och friggeboden sammanbyggs på ett sätt att de ska ses som en enhet. Attefallshuset är därmed fristående.

Frågan i målet är om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL med hänsyn till att byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet från EB och JT fastighet. Av praxis framgår att vid bedömningen av om en åtgärd innebär en betydande olägenhet beaktas om fastigheten omfattas av detaljplan och om åtgärden utförs i enlighet med i planen medgiven byggrätt (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 och den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

I detta fall avser den sökta åtgärden ett attefallshus. För att ett attefallshus ska vara bygglovsbefriat gäller vissa krav ifråga om byggnadens placering. Byggnaden måste uppföras i omedelbar anslutning till bostadshuset och med visst avstånd till gräns. Däremot får ett attefallshus strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, se 10 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900). Mot denna bakgrund finns det goda möjligheter att överväga alternativa lokaliseringar av ett attefallshus. Det betyder att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter sänks.

Av underlaget i målet, bl.a. bilderna som länsstyrelsen har tagit vid sitt platsbesök, framgår att det på fastigheten Arde Alsarve 1:46 redan har uppförts en friggebod som innebär viss påverkan på utsikten från fastigheten YYY mot havet. Av bilderna framgår att med det attefallshus som nu uppförts bredvid friggeboden skymms merparten av utsikten mot Vitvärns fiskeläge och havet från

fastigheten YYY. EB och JT har haft en mer eller mindre fri utsikt över fiskeläget från sin fastighet innan uppförandet av attefallshuset. Området är glesbebyggt och de har inte haft att räkna med sådan skymd utsikt med hänsyn till områdets karaktär. Även med hänsyn till att attefallshuset måste placeras i omedelbar närhet till bostadshuset och med visst avstånd till fastighetsgränsen, bedömer domstolen att det finns alternativa utformningar och lokaliseringar som innebär att utsikten från fastigheten YYY inte skymms i samma utsträckning. Mark- och miljödomstolen instämmer sålunda i länsstyrelsens bedömning att attefallshusets placering innebär en betydande olägenhet för EB och JT.

När det gäller frågan om insyn instämmer mark- och miljödomstolen i den bedömning som länsstyrelsen har gjort.

Förutsättningar för att bevilja startbesked för attefallshuset föreligger inte. Överklagandet ska med anledning av detta avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 18 februari 2022.

Malin Wik

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit tingsnotarien Lisa Andréen.