

Diarienummer: SUN-2026/179

Handläggare: Anna Feltelius, park- och naturchef

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

# Ansökan om uppförande av komplementbyggnad i anslutning till kommunal mark, Särsta 3:103

### Förslag till beslut

Samhällsutvecklingsnämnden beviljar ansökan om att uppföra komplementbyggnad på Särsta 3:103 i anslutning till kommunal naturmark på Särsta 3:102.

### Sammanfattning av ärendet

De nya bygglovsreglerna, som trädde i kraft den 1 december 2025, innebär en förenklad byggprocess och större möjligheter till bygglovsbefriade åtgärder. Komplementbyggnader och tillbyggnader kan i fler fall uppföras utan bygglov, inom vissa storleks- och placeringsramar. Vid placering nära kommunal mark aktualiseras dock frågor om gränsdragning och lämplighet. Om byggnaden placeras närmare än 4,5 meter från kommunal mark krävs medgivande från markägaren.

Ansökan om medgivande från markägare avser uppförandet av en komplementbyggnad på Särsta 3:103 i anslutning till kommunal mark på Särsta 3:102. Lämpligheten har prövats utifrån flera aspekter, däribland påverkan på omgivningen, byggnadens placering, trafiksäkerhet, inverkan på angränsande naturmark samt driftsrelaterade frågor.

### Ärendets uppkomst och historik

Ansökan om att uppföra en komplementbyggnad på Särsta 3:103 inkom den 25 november 2025. Ansökan avser en komplementbyggnad på 30 kvadratmeter med en betongfasad som liknar vattentornets. Tomten är 706 kvadratmeter, vilket medför vissa begränsningar i placering av ett garage. Värdefulla, grova tallar som fastighetsägaren vill bevara medför också begränsningar.

De nya bygglovsreglerna, som trädde i kraft den 1 december 2025, innebär en förenklad byggprocess och större möjligheter till bygglovsbefriade åtgärder. Komplementbyggnader och tillbyggnader kan i fler fall uppföras utan bygglov, inom vissa storleks- och placeringsramar.

Vid placering nära kommunal mark aktualiseras dock frågor om gränsdragning och lämplighet. Om byggnaden placeras närmare än 4,5 meter från kommunal mark krävs medgivande från markägaren. Hänsyn till allmänna intressen kan också innebära att åtgärden inte är tillåten i den föreslagna placeringen.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets marksamordningsgrupp bestående av bygglovshandläggare, parkingenjör, trafikingenjör och markförvaltare. Bedömningen har gjorts utifrån följande kriterier:

Betydande olägenhet för omgivning:

- Trafiksynpunkten anses inte påverkas av åtgärden, varken av skuggning eller tappat sikt. Trafikförhållanden bedöms inte bli sämre eller att mer trafik kommer att tillkomma av åtgärden.
- Kommunens angränsade mark, planlagd som naturmark bedöms ej påverkas negativt av komplementbyggnaden.

Placering

- Stadsbilden bedöms inte påverkas av åtgärden eller syftet med detaljplanen.
- Komplementbyggnaden bör stå minst en meter från fastighetsgräns för att fastighetsägaren ska kunna sköta underhåll på byggnaden inom sin egen fastighet samt minska risken för exempelvis snöras på kommunens fastighet. På grund av skydd av aktningsvärda träd medger kommunen att komplementbyggnad i detta fall får byggas 0,5 meter från fastighetsgräns.

Rättigheter, tillstånd

- Det åligger fastighetsägaren av Särsta 3:103 att kontrollera om det finns några nedgrävda ledningar i marken.
- Det åligger den sökande att undersöka vilka andra tillstånd eller myndighetskrav som åtgärden kan kräva, exempelvis vatten och avlopp.

Ett godkänt medgivande innebär inte att kommunen har bedömt om åtgärden är lovfri. Det är sökande som ansvarar för att ta reda på vad som kräver bygglov samt att undersöka vilka tillstånd som kan krävas av åtgärden. Kommunen friskriver sig från ansvar vid eventuell senare tillsyn om åtgärden skulle visa sig strida mot tillämplig lagstiftning.

Komplementbyggnaden bedöms ej påverka närliggande kommunal naturmark på ett sätt som har en negativ inverkan på allmänna intressen. Därför bedömer samhällsbyggnadskontoret att ansökan om komplementbyggnad 0,5 meter från kommunal mark bör beviljas.

## Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglagen, PBL 9 kap. 35 §

### Interna styrdokument

Samhällsutvecklingsnämnden ansvarar enligt reglementet för förvaltningen av allmän platsmark. Eftersom grannmedgivanden påverkar markens användning och funktion är det en del av nämndens uppdrag att hantera dessa frågor.

### Konsekvensbeskrivningar

Konsekvenserna har undersökt av samhällsbyggnadskontorets marksamordningsgrupp. Komplementbyggnaden bedöms ej ha en negativ konsekvens för allmänna intressen.

### Ekonomiska konsekvenser

Beslutet har inga ekonomiska konsekvenser.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Samlad bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökan om komplementbyggnad i anslutning till kommunal mark bör beviljas.

### Underlag för beslut och beslutsexpediering

#### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-03-24

Bilaga komplementbyggnad Särsta 3:103 2025-01-28

#### Beslutet skickas till

Akten

Sökande

Jenny Rydåker  
Samhällsbyggnadschef

## Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

### 1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐

Nej ☒

Beslutet rör en privat fastighet. Den kommunala marken bedöms ej påverkas på ett sätt som får en negativ inverkan på allmänna intressen.

### 2. Hur har barns bästa beaktats?

### 3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

### 4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☒

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☒