



De lämnade uppgifterna dataregistreras enligt Personuppgiftslagen (PUL) § 10. Dataregistret används för administration av fastighetsuppgifter. För information och rättelse i registret vänder man sig till adressen längst ned på blanketten.

Ankomststämpel

Miljö- och byggnadsnämnden  
 2012-02-27  
 79-383

**Fastighet och sökande**

Fastighetsbeteckning Järfälla Skälby 3:227	Fastighetens adress Penningvägen 2, 175 67 Järfälla
Sökande, för- och efternamn Holmstaden Skälby AB	Person-/Organisationsnummer 559017-7019
Utdelningsadress (gata, box etc.) Box 39	Postadress 101 20 Stockholm
Telefon dagtid (även riktnummer) [Redacted]	E-postadress [Redacted]
Faktureringsadress (om annan än ovan)	
Byggherre, för- och efternamn (om annan än ovan)	Organisationsnummer
Telefon dagtid (även riktnummer)	Telefon kvällstid (även riktnummer)
E-postadress	
Fastighetsägare, tomträttsinnehavare (om annan än sökande)	

**Ansökan avser**

<input checked="" type="checkbox"/> Bygglov	<input type="checkbox"/> Marklov	<input checked="" type="checkbox"/> Rivningslov	<input type="checkbox"/> Strandskyddsdispens
<input type="checkbox"/> Förhandsbesked	Tidsbegränsat lov till och med: <input type="checkbox"/>	Förlängning av tidsbegränsat lov till och med: <input type="checkbox"/>	Annat, specificera <input checked="" type="checkbox"/> Bef. byggn. rivs

**Åtgärd(er) som ansökan avser**

<input checked="" type="checkbox"/> Helt ny byggnad	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Utvärdig ändring	<input checked="" type="checkbox"/> Rivning
<input type="checkbox"/> Ändrad användning	<input type="checkbox"/> Skylt	<input type="checkbox"/> Plank	<input type="checkbox"/> Mur
<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av marknivå	<input type="checkbox"/> Upplag	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats	
Annat, specificera <input checked="" type="checkbox"/> Marknivå anpassas till ny byggnad (se fasadritningar; A-06, A-07)			

**Typ av byggnad som åtgärden avser**

<input type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Tvåbostadshus	<input checked="" type="checkbox"/> Komplementbyggnad (uthus, garage, förråd och dylikt)	Annat
<input checked="" type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Affärshus/kontorshus	<input type="checkbox"/> Industribyggnad	<input type="checkbox"/>

**Ytuppgifter (vid ny- och tillbyggnad)**

Fastighetsarea (tomtyta) 1255 kvm	Nyttillkommen bruttoarea (våningsyta) 567 kvm
--------------------------------------	--

**Utvändiga material och färger** (ska alltid anges vid ny- och tillbyggnad samt utvändig ändring)

Fasadbeklädnad			
<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Betong
<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Annat	Färg (NCS-nr)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Se fasader (A-06)	
Takbeläggning			
<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Skiffer
<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Annat	Färg (NCS-nr)	
		<input checked="" type="checkbox"/> Se fasader (A-06)	

**Bifogade handlingar**

<input checked="" type="checkbox"/> Nybyggnadskarta	<input type="checkbox"/> Förenklad nybyggnadskarta	<input type="checkbox"/> Utdrag ur baskarta	<input type="checkbox"/> Markplaneringsritning
<input checked="" type="checkbox"/> Planritning	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadritning	<input checked="" type="checkbox"/> Sektionsritning	<input type="checkbox"/> Konstruktionshandling
<input type="checkbox"/> Förslag till kontrollplan	<input type="checkbox"/> Förslag kontrollplan rivning	<input type="checkbox"/> Teknisk beskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan
			Annan bilaga

**Övriga upplysningar**

--	--	--	--

**Tidpunkt för påbörjande**

Datum	2019-09-01
-------	------------

**Kontrollansvarig**

För- och efternamn		Person-/Organisationsnummer	
██████████		██████████	
Utdelningsadress (gata, box etc.)		Postadress	
██████████		██████████	
Telefon dagtid (även riktnummer)		E-postadress	
██████████		██████████	
RISE	Certifieringen gäller till och med 2023-01-11	Behörighetsnivå N	Bifogar certifikat <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Ort och datum Stockholm 20/6 2019			
Kontrollansvarig, namnteckning		Namnförtydligande	
██████████		██████████	

**Underskrift av sökande** (Sökanden är ansvarig för att avgiften betalas)

Ort och datum	
2019-06-20 Stockholm	
Sökande, namnteckning	Namnförtydligande
██████████	██████████

2019-06-28

## Utlåtande om tillgänglighet

Rits Arkitekter AB

Warfvinges väg 30  
112 51 Stockholm

# Gruppboende på Skälby 3:227 i Järfälla

## 1:1 Uppdraget

Jag har granskat bygglovsritningar från Rits Arkitekter AB, daterade 2019-06-24, för nybyggnad av ett gruppboende i två plan på fastigheten Skälby 3:227 i Järfälla kommun, med avseende på utformningskrav för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Detta är mitt granskningsutlåtande, enligt Plan- och bygglagen 10 kap. 8 §, som upprättats av mig i egenskap av certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet enligt Boverkets föreskrifter om certifiering av sakkunniga (BFS 2011:18 / TIL 2).

## 2:1 Gällande lagar och byggregler

För projektet tillämpas Plan- och bygglagen (PBL 2010:900), Plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) och Boverkets byggregler (BBR 27 / BFS 2018:15).

I följande text anger rubrikerna berörda kapitel i BBR.

## 3:113 Dimensionerande mått för rullstol

Då tomter, byggnader eller delar av byggnader ska vara tillgängliga och användbara, ska måtten för eldriven rullstol för begränsad utomhusanvändning (mindre utomhusrullstol) vara dimensionerande och utrymme för manövrering med rullstol ska finnas. Måtten för manuell eller liten eldriven rullstol för inomhusanvändning (inomhusrullstol) får dock vara dimensionerande i enskilda bostadslägenheter, och i mindre rum i arbetslokaler (enligt AFS 2009:2 46 §).

## 3:122 Gångvägar, angöring och parkering

Det finns tillgängliga och användbara gångvägar mellan byggnadens entré och till parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor, samt till allmänna gångvägar i anslutning till fastigheten.

Angöringsplats för bilar finns och parkeringsplats för rörelsehindrade kan ordnas inom 25 meters gångavstånd från byggnadens entré.

### **3:13 Entréer**

Byggnadens entré uppfyller BBR's krav på tillgänglighet.

### **3:142 Entré- och kommunikationsutrymmen**

Entré- och kommunikationsutrymmen uppfyller kraven på tillgänglighet.

### **3:143 Dörrar och portar**

Byggnadens dörrar till utrymmen med krav på tillgänglighet uppfyller kraven i BBR.

### **3:144 Hissar och andra lyftanordningar**

Byggnaden har en hiss som uppfyller gällande krav för tillgänglighet.

### **3:1453 Tillgängliga och användbara toaletter**

På entréplanet finns en toalett (WC/DUSCH) vid personalrummet som uppfyller BBR's krav för tillgänglighet och användbarhet för personer i rullstol.

### **3:146 / 3:2 / 3:226 Bostadsutformning**

Samtliga bostäder och gemensamma utrymmen är dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade enligt gällande byggregler. Bostadsutrymmen med krav på tillgänglighet är dimensionerade enligt Svensk Standard, SS 91 42 21 (Höjd nivå, för utökad tillgänglighet).

### **3:23 Bostadskomplement**

Byggnadens gemensamma utrymmen för bostadskomplement, samt för personalutrymmen, uppfyller byggreglernas krav på tillgänglighet.

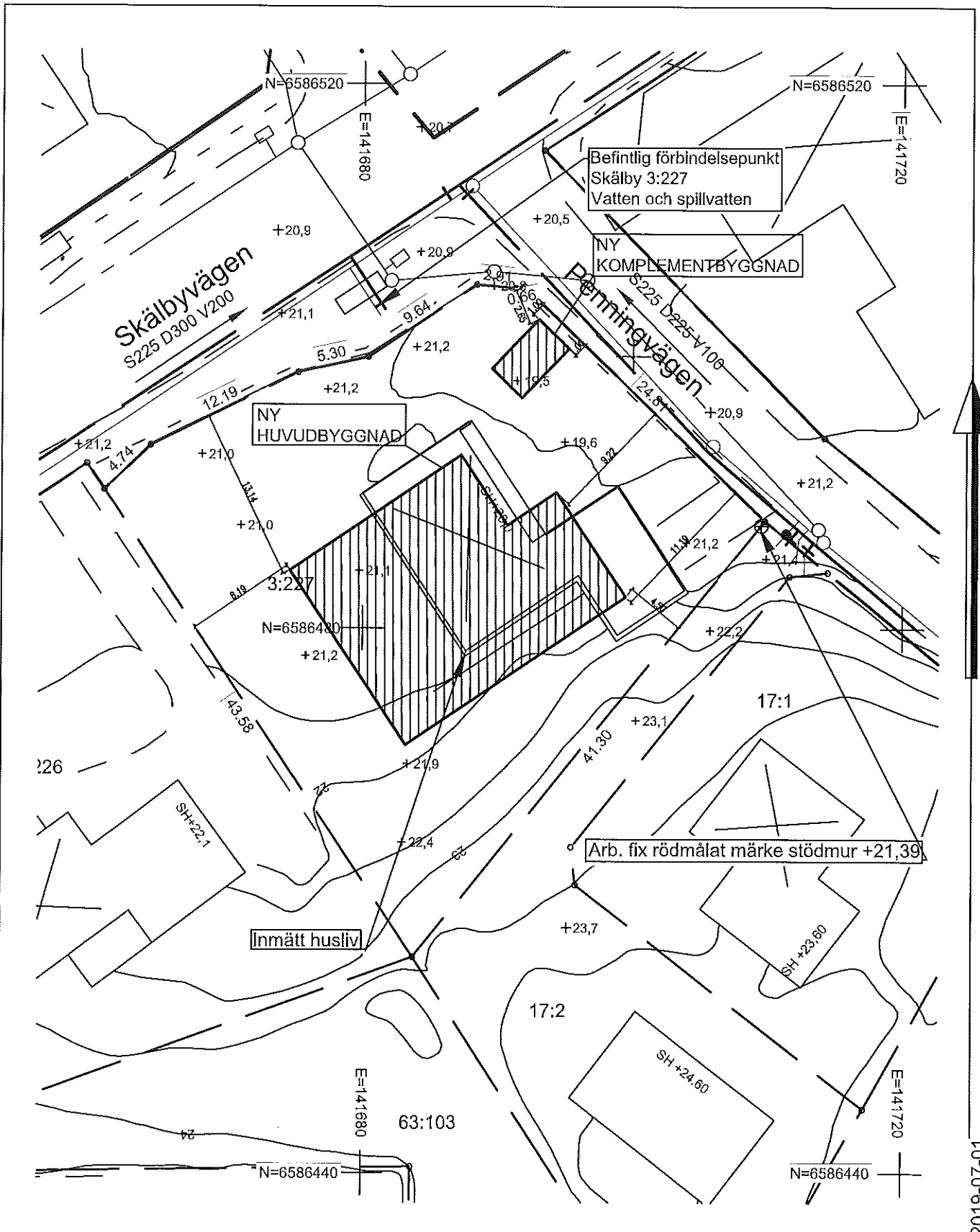
Stockholm 2019-06-28

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Sakkunnig i tillgänglighet

Certifierad av Kiwa Swedcert, behörighetsnr. 3058



Bygg- och miljöförvaltningen  
Kart och GIS  
Telefon: 08-58028500  
e-post: tekniskanamnden@jarfalla.se

Till denna karta hör  
särskild beskrivning

Dnr **U19-096-1**

**NYBYGGNADSKARTA ÖVER**  
**Skälby 3:227**  
i Järfälla kommun  
Upprättad 2019-06-24

Skala 1:400 Koordinatssystem Plan: Sweref 99 18 00 Höjd: RH2000

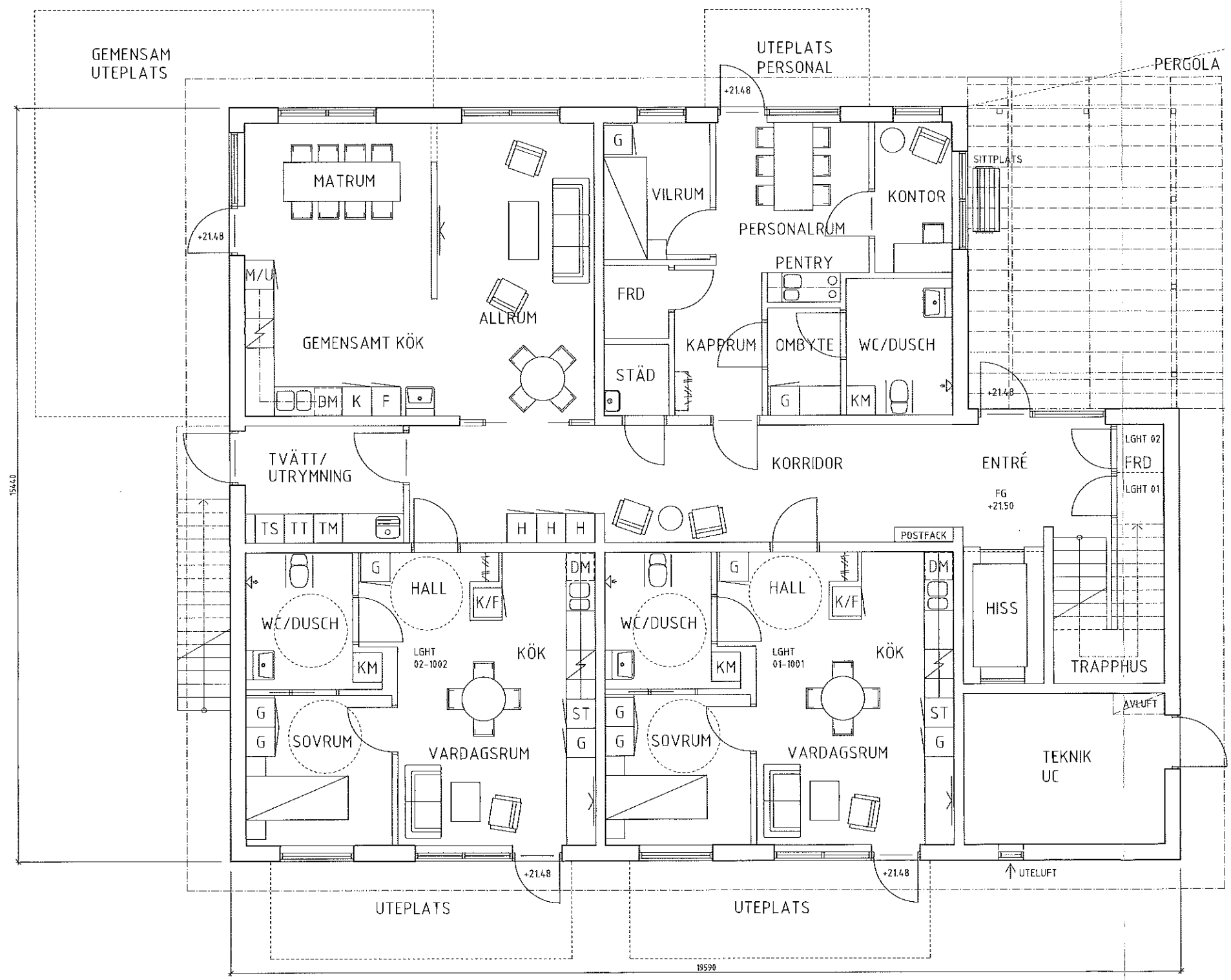
OBS:  
TILLÄGG MED NYA BYGGNADER  
GJORDA AV EMIL JAKOBSSON/  
RITS ARKITEKTER, 2019-07-01

Beträffande lägesuppgifter för eventuella el-, tele- och fjärrvärmeledningar samt fiberoptiska kablar hänvisas till respektive ledningsdragare.

För Kart och GIS	För VA-enheten
RITAD UL	LN
KONTROLL UL	LN

Dnr BYGG 2019-000383 - Ankom 2019-07-01

REF: M:\Projekt\19013\A\_AutoCAD\Komp\1\T1\_BLD.dwg M:\Projekt\19013\A\_AutoCAD\Komp\1\T1.dwg M:\Projekt\19013\A\_AutoCAD\Modell\AMP-Ldg



**FÖRKLARINGAR**  
 ALLA MÅTT ANGES I MM.  
 LÄGENHETSNUMMER:  
 PROJEKTNR: 01 1001  
 LANTMÄTERETS LGH-NR:  
 G GARDEROB  
 ST STÄOSKÅP  
 KM KOMBINERAD TVÄTTMASKIN  
 K/F KOMBINERAD KYL/FRYS  
 K KYL  
 F FRYS  
 M/U MICRO/UGN I HÖGSKÅP  
 DM DISKMASKIN  
 FG FÄRDIGT GOLV -MVÅ, 6M ÖVER HAVET

**FÖRESKRIFTER**  
**BRANDSKYDD:**  
 VARJE LÄGENHET UTGÖR EGEN BRANDCELL MED DÖRR I BRANDKLASS EIGO.  
**TILGÅNGSLIGHET:**  
 FÖRHÖJD, RÖRELSESECRIKLAR DIAM 1500MM.

**HÄNVISNINGAR**

JÄRFÄLLA KOMMUN  
 2019-06-24  
 19-383

BET AVT ÅRSRENSH AVSÄR SKEN DATUM  
**BYGGLOVSHANLING**

HOLMSTADEN Rits Arkitekter  
 SKÅLBY AB

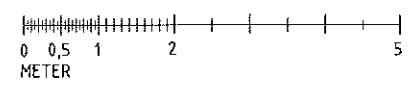
SKÅLBY 3:227  
 JÄRFÄLLA KOMMUN  
 ORIENTERINGSGRUPP

BH HOLMSTADEN SKÅLBY AB  
 TE -  
 A RITS ARKITEKTER AB  
 LA -  
 E -  
 K -  
 V -  
 W -

PROJEKT NR 19013 RITAD AV YEN  
 DATUM 2019-06-24 ANSVARIG EPH JAKOBSSON  
 HANDELSGÄRNE E JAKOBSSON

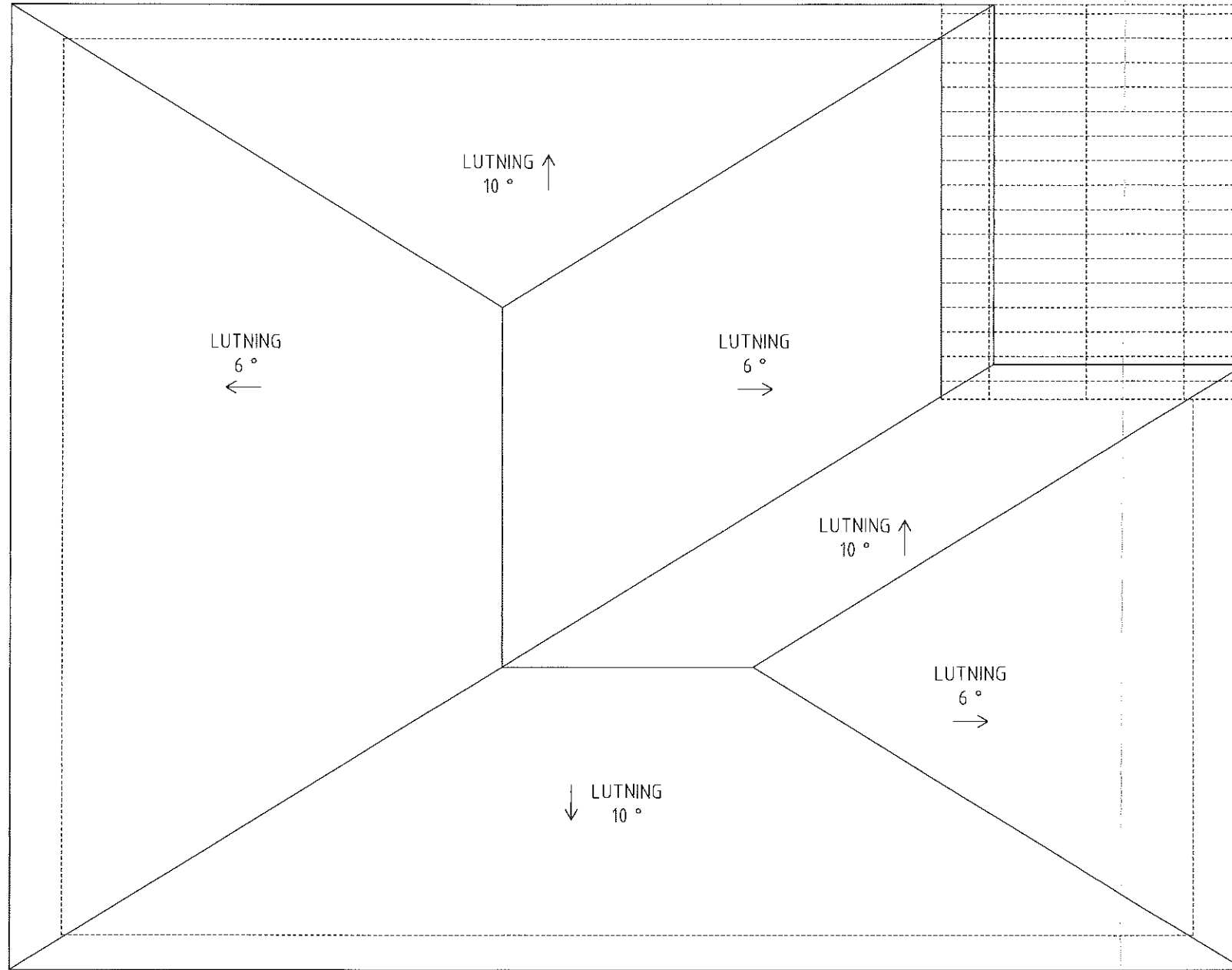
**SKÅLBY 3:227**  
 NYBYGGNAD AV BOSTÄDER (LSS)  
 VÅNING 1  
 PLAN

SKALA A1 A3 NUMMER I BET  
 1:50 1:100 A-02





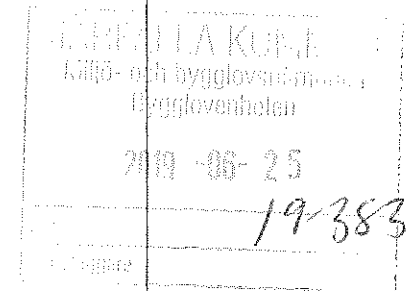
REF: M:\Projekt\1903\A\AutocAD\Kamp\stamp.dwg M:\Projekt\1903\A\AutocAD\Modell\AMP-TAKPLAN.dwg



FÖRESKRIFTER

TAKSÄKERHET:  
SKA UPPFYLLA GÄLLANDE BESTÄMMELSER ENLIGT  
BOVERKETS BYGGREGLER.

HÄNVISNINGAR



REF	ART	ÄNDRINGEN AVSEER	SIGN	DATUM
-----	-----	------------------	------	-------

BYGGLOVSHANDLING

HOLMSTADEN SKÄLBY AB Rits Arkitekter

SKÄLBY 3227  
JÄRFÄLLA KOMMUN



ORIENTERINGSSKILDER

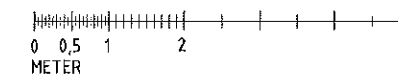
BH	HELMSTADEN SKÄLBY AB
TE	-
A	RITS ARKITEKTER AB
LA	-
E	-
K	-
V	-
W	-

PROJEKT NR 1903	RITAD AV YEN	HANDLÄGGARE E JAKOBSSON
DATUM 2019-06-24	ANSVARIG ENH JAKOBSSON	

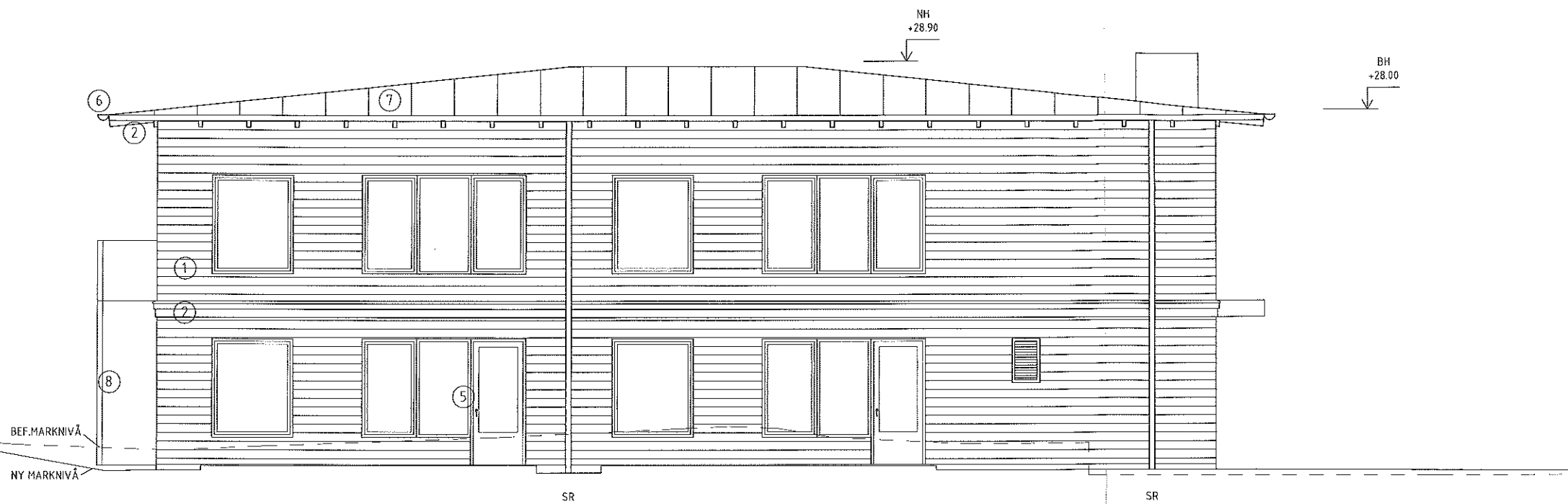
SKÄLBY 3:227  
NYBYGGNAD AV BOSTÄDER (LSS)

TAKPLAN

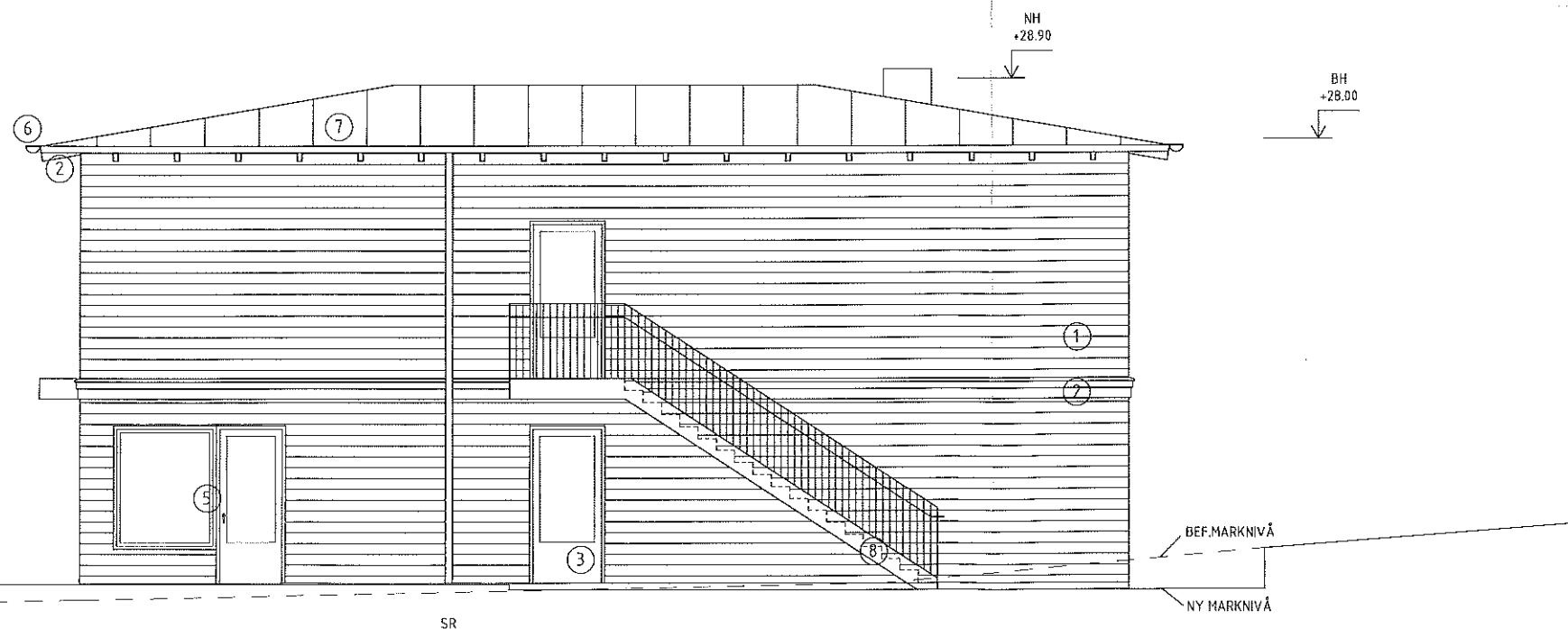
SKALA A1	A3	HUMMER	BET
1:50	1:100	A-04	



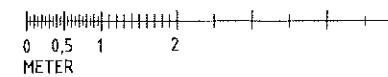




FASAD MOT SYDOST



FASAD MOT SYDVÄST



JÄRFÄLLA KOMMUN  
Byggnads- och byggnadsnämnden  
Byggnadsnämnden  
2019-05-25  
19-383

BYGGLOVSHANDLING

HOLMSTADEN Rits Arkitekter  
SKÄLBY AB

SKÄLBY 3:227  
JÄRFÄLLA KOMMUN  
OBESTÄMNINGSGEGUR

BH	HOLMSTADEN SKÄLBY AB
TE	-
A	RITS ARKITEKTER AB
LA	-
E	-
K	-
V	-
W	-

PROJEKT NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
19013	YEN	E. JAKOBSSON
DATUM	ANSVARIG	
2019-05-24	EHL. JAKOBSSON	

SKÄLBY 3:227  
NYBYGGNAD AV BOSTÄDER (LSS)  
FASADRITNING  
FASAD MOT SYDOST & SYDVÄST

SKALA A1	A3	NUMMER	BET
1:50	1:100	A-07	

### FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ANGES I MM  
 BH - BYGGNADSHÖJD  
 NH - NOCKHÖJD  
 SR - STUPRÖR

### FÖRESKRIFTER

- MATERIAL & KULÖRER**
- 1 FASAD - LIGGANDE TRÄPANEL 145x21, KULÖR NCS S 1005-Y30R (LJUSGRÅ)
  - 2 VÄNNESFRIS & TAKFOT (INKLTASSAR) - TRÄ, KULÖR NCS S 1002-G10Y (ANTIKVIT)
  - 3 DÖRRAR (ENTRÉ, TEKNIK, UTRYMNING) - STÅL, KULÖR NCS S 7010-G30Y (MÖRKGRÖN)
  - 4 PERGOLA (INKL PELARE) - TRÄ, KULÖR NCS S 1002-G10Y (ANTIKVIT)
  - 5 FÖNSTER & FÖNSTERDÖRRAR (INKL BLECK) - ALUMINIUM/TRÄ, KULÖR NCS S 7010-G30Y (MÖRKGRÖN)
  - 6 TAKAVVÄTTNING - KULÖR NCS S 9000-N (SVART)
  - 7 TAK & SKORSTEN - PLÅT, KULÖR NCS S 9000-N (SVART)
  - 8 UTRYMNINGSTRAPPA - STÅL, KULÖR NCS S 9000-N (SVART)

### HÄNVISNINGAR

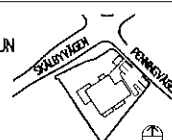
ALLA KOM-...  
 Miljö- och bygglöshandlingar  
 Bygglösning nr 19-383  
 2019-06-24

BET	ART	ÄNDRINGEN AVSER	SIK	DATUM
-----	-----	-----------------	-----	-------

### BYGGLOVSHANDLING

HOLMSTADEN Rits Arkitekter  
 SKÄLBY AB

SKÄLBY 3:227  
 JÄRFÄLLA KOMMUN



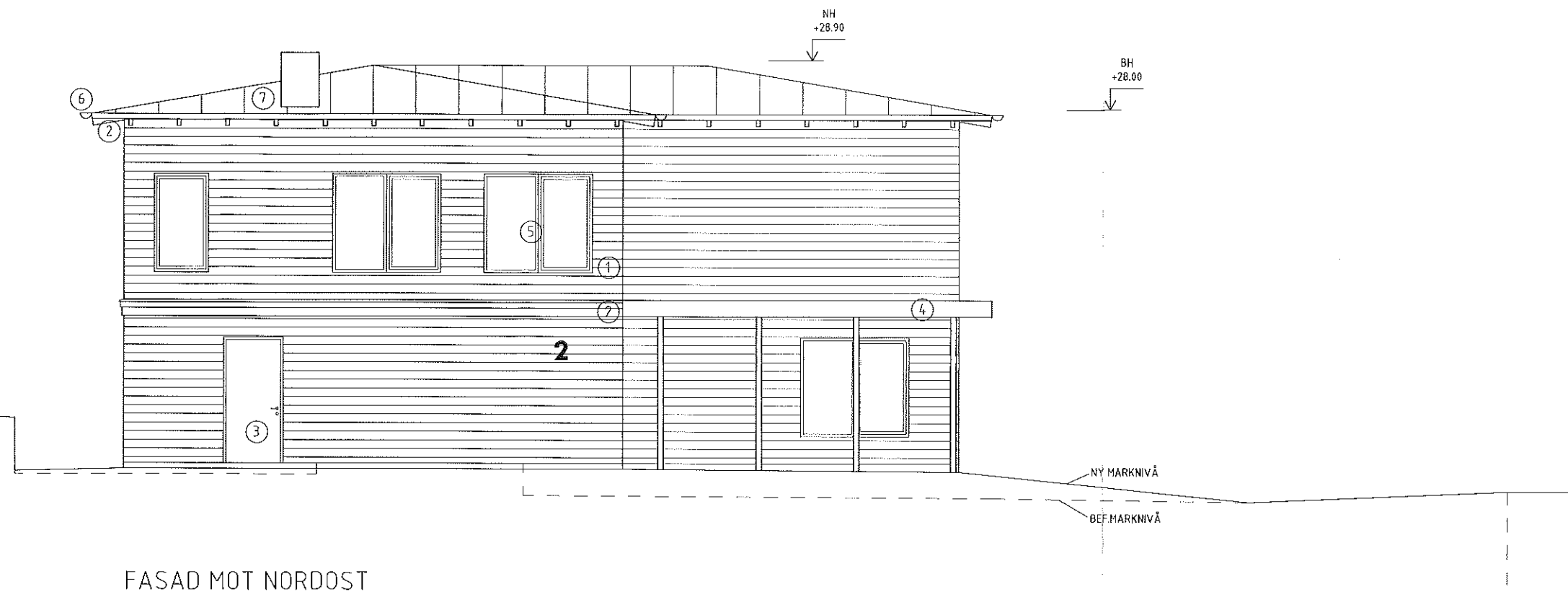
### ORIENTERINGSPLAN

BH	HOLMSTADEN SKÄLBY AB
TE	-
A	RITS ARKITEKTER AB
LA	-
E	-
K	-
V	-
W	-

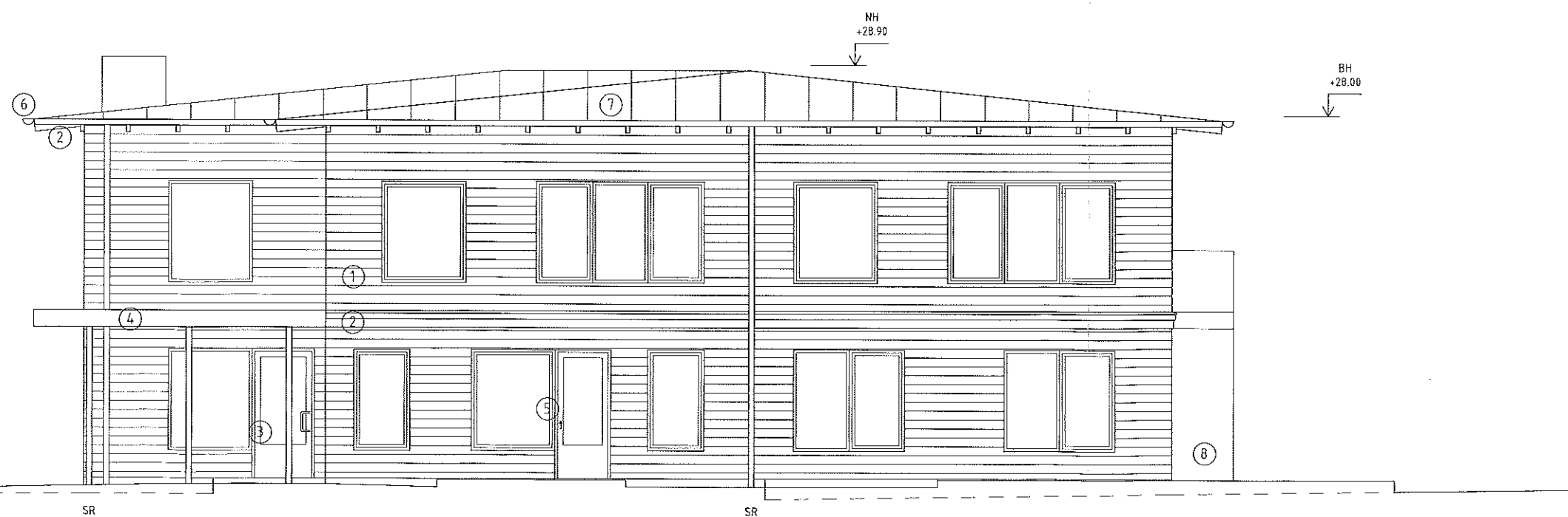
PROJEKT NR	RITAD AV	HANDELAGGARE
19013	YEN	E JAKOBSSON
DATUM	ANSVARIG	
2019-06-24	EVEL JAKOBSSON	

SKÄLBY 3:227  
 NYBYGGNAD AV BOSTÄDER (LSS)  
 FASADRITNING  
 FASAD MOT NORDÖST & NOROVÄST

SKALA	AT	AS	HUMMER	I BET
150	1:100	A-06		



FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT NORDVÄST





Penningvägen +20,9

3:227

3:226

17:1

+23,7

SH +23,60

ÅTERVINNING  
FÖRRÅD

HUVUD-  
ENTRÉ

AVLASTNING

VÄNDFICKA

UTEPLATS

UTEPLATS

UTEPLATS

UTEPLATS

P3

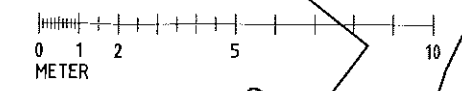
P1

KP P2

T<sub>A</sub>

T<sub>B</sub>

T<sub>B</sub>



UNDERLAG ÄR UTDRAG FRÅN BASKA 3:227, MAJ 2019.

KOORDINATER HUSHÖRN:

A:	N 14 1674,639	E 6586484,2
B:	N 14 1687,298	E 6586492,7
C:	N 14 1690,750	E 6586487,51
D:	N 14 1694,363	E 6586490,01
E:	N 14 1699,508	E 6586482,3
F:	N 14 1683,235	E 6586471,4

KOORDINATER HUSHÖRN KOMPLEM:

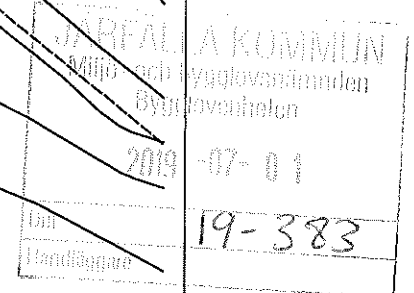
G:	E 14 1689,556	N: 6586499,0
H:	E 14 1693,021	N: 6586502,7
I:	E 14 1695,256	N: 6586500,5
J:	E 14 1691,791	N: 6586496,9

TOMTAREA: 1255m<sup>2</sup>  
BYA: 275,5m<sup>2</sup>  
BTA: 566,5m<sup>2</sup> INKL. KOMPLEMENTBYG

FÖRESKRIFTER  
PARKERINGSYTOR OCH ANGÖRING I ENTRÉPLATSEN UNDER PERGOLA S FRAMFÖR KOMPLEMENTBYGNADEI MARKSTEN MED EN YTA FRAMFÖR MED FÖRHÖJD TILLGÅNGLIGHET. UTEPLATSER BYGGS I TRÄTRALL. MARKSTEN DÅR DET ÄR LÄMPLIGT TILL OMGIVANDE MARK. ÖVRIG TOMTMARK OCH BEFINTLIGA T PLANTERINGAR BBEHÅLLS I SÅ STOF SOM MÖJLIGT.

ANTAL PARKERINGSPLATSER: 3 ST

HÄNVISNINGAR  
SEKTIONER A



A	JUSTERING LÄGE HUVUDBYGGN	
BET	ANT	ZONINGEN AVSER

BYGGLOVSHANI

HOLMSTADEN RH  
SKÅLBY AB

SKÅLBY 3:227  
JÄRFÄLLA KOMMUN

ORIENTERINGSKART

BH	HOLMSTADEN SKÅLBY AB
TE	-
A	RIS ARKITEKTER AB
LA	-
E	-
K	-
V	-
W	-

PROJEKT NR	RITAD AV
19013	YEN
DATUM	ANSVARIG
2019-06-24	EMIL JAKOBSSON

SKÅLBY 3:227  
NYBYGGNAD AV BOSTÄDER ILS

SITUATIONSPLAN

SKALA A1	A3	NUMMER
1:100	1:200	A-01

REF: M:\Projekt\19013\AutoCAD\Komp\1\17\_1.dwg 2019-06-24 10:51:11  
LAGER: SB11



## Rapport angående A-1927-04-12

Med anledning av mail från [REDACTED] 2019-06-25 angående giltigheten för avstyckningsplan A-1927-04-12 för fastigheten Skälby 3:227 har bygglovenheten utrett om avstyckningsplanen ska likställas med detaljplan som antagits med stöd av övergångsbestämmelse i 17 kap. 4 § äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) eller om den har upphört gälla på grund av utfärdat förordnande enligt 168 § byggnadslagen (BL).

Länsstyrelsen redogjorde för förhållandena i en skrivelse 2017-07-14 och konstaterade att avstyckningsplanen har upphört gälla i och med att Länsstyrelsen 1952-12-09 förordnade om nybyggnadsförbud till dess att vägar, vatten och avlopp anordnats i erforderlig mån enligt 109 § och 168 § BL.

[REDACTED] anger att kommunens och Länsstyrelsens inställning till avstyckningsplanens giltighet grundar sig på en felaktig rättstillämpning. Han skriver: ”Länsstyrelsen har i sin nämnda skrivelse felaktigt utgått från att hänvisningen till 168 § BL i 17 kap. 4 § ÄPBL också omfattar eventuella förordnanden om nybyggnadsförbud enligt 109 eller 110 §§ BL. Det är emellertid inte en korrekt tolkning av lagregeln. Den tar nämligen enligt ordalydelsen, förarbetsuttalande och Boverkets anvisningar endast sikte på förbud mot tätbebyggelse, vilket är det som avses med ”förordnande enligt 168 § BL””

I en fråga till Boverket om tolkning av rättstillämpningen gav de 2019-07-12 som svar att de inte kan uttala sig i enskilda fall och hänvisade till lagtexten och informationen som finns på deras hemsida. De förtydligade att de kallar 168 § förordnanden för förbud mot tätbebyggelse eftersom de traditionellt har kallats så.

Definitionen för tätbebyggelse återfinns i 6 § BL som anger att med tätbebyggelse förstås i denna lag sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov. Annan bebyggelse benämns glesbebyggelse.

168 § BL anger att tätbebyggelse får ske så länge konungen eller annan myndighet som konungen bestämmer inte förordnar annorlunda. I paragrafens andra stycke anges att det som står i 109-110 §§ BL ska ägas motsvarande tillämpning för avstyckningsplan. Dessa blev 1960 sammanslagna till enbart 110 § BL vilken anger i första stycket att nybyggnad inte får ske i strid mot byggnadsplan om inte Länsstyrelsen medger undantag, det finns särskilda skäl och byggnadsnämnden tillstyrker det. Det andra stycket anger att Länsstyrelsen får förordna att nybyggnad inom område som ingår i byggnadsplan inte får ske utan tillstånd av Länsstyrelsen till dess att vägar, vatten och avlopp är anordnat. Tredje och fjärde styckena handlar om undantag som får medges och ytterligare åtgärder som får förbjudas och är inte relevanta för denna utredning.



## JÄRFÄLLA KOMMUN

168 § BL hänvisar alltså till att förordnanden får göras med stöd av 110 § BL. Första stycket i 110 § BL anger således att nybyggnad inte får ske i strid mot avstyckningsplan. Boverket förklarar att avstyckningsplanerna då de upprättades endast reglerade marken med hänsyn till lämpliga trafikleder, parker och vid behov ledningar. Det gjordes ingen prövning om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig för bebyggelse. Därmed finns det inte heller någon bestämmelse i en avstyckningsplan som Länsstyrelsen kan ge undantag ifrån.

Vägar, vatten och avlopp är anordningar som tillgodoser gemensamma behov varför andra stycket i 110 § angående nybyggnadsförbud samstämmer med definitionen om tätbebyggelse.

Byggnadsnämnden tolkning av 17 kap. 4 § ÄPBL är att nybyggnadsförbud enligt andra stycket 110 § BL är att likställas med förordnande enligt 168 § BL.