

Léni Muñoz Askild  
08-568 910 00

Dnr BN 2020-001433

Byggnadsnämnden

[REDACTED]

## **Anmälan för åtgärd som inte kräver bygglov - tillbyggnad av komplementbostadshus i efterhand**

### **Ärendet**

Ärendet avser anmälan och startbesked i efterhand för tillbyggnad av komplementbostadshus om 2 kvm byggnadsarea (BYA). Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnaden utan startbesked.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge startbesked i efterhand för tillbyggnad av komplementbostadshus om 2 kvm byggnadsarea.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7§ 2 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra ägaren till fastigheten [REDACTED] byggsanktionsavgift om 11 200 kr. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts den avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Léni Muñoz Askild  
Byggnadsinspektör

### **UTLÅTANDE**

#### **Avgift**

Avgiften är 5 461 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Den ursprungliga avgiften är 9 101 kr. Tidsfristen började löpa den 27 februari 2021 och beslut fattas den 10 mars 2021, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften för beslut om startbesked, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats till 5 461 kronor i enlighet med 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 11 200 kronor.



### **Ärendet**

Den 9 maj 2017 beslutade byggnadsnämnden att ge ett startbesked för uppförande av ett bygglovsbefriat komplementbostadshus om 25 kvm på fastigheten [REDACTED] (ärende med diarienummer BN 2017-434). Vid lägeskontroll konstaterades att byggnaden har en byggnadsarea om 26,8 kvm vilket avviker med 1,8 kvm (avrundas till 2 kvm) från beslut om startbesked. Då avvikelserna inte kunde innefattas i det befintliga startbeskedet, uppmanades fastighetsägaren att inkomma med en anmälan i efterhand för prövning. Den 15 december 2020 inkom en anmälan i efterhand till kontoret.

### **Ändring i lagen om bygglovsbefriade åtgärder enligt attefallsregler**

Så kallade attefallshus får ha en byggnadsarea på högst 30 kvm. Undantaget från lovplikt för attefallshus infördes den 2 juli 2014. Då fick attefallshuset vara högst 25 kvm oavsett om det var en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus. Mellan den 1 mars 2020 och den 31 juli 2020 fick attefallshuset ha en byggnadsarea på högst 25 kvm om det var en komplementbyggnad och högst 30 kvm om det var ett komplementbostadshus. Sedan den 1 augusti 2020 får attefallshuset ha en byggnadsarea på högst 30 kvm oavsett om det är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus.

Med hänsyn till ovan beskrivna lagändringar bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge ett startbesked i efterhand för tillbyggnaden om 2kvm, vilket gör att byggnadens brutto-och byggnadsarea uppgår till 27 kvm (BTA/BYA).

### **Förvaltningens synpunkter**

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen. Enligt 6 kap 5§ 10p PBF krävs en anmälan för uppförande av ett bygglovsbefriat komplementbostadshus. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas, om nämnden inte beslutar annat.

Förslaget innebär tillbyggnad av komplementbostadshus men byggnadsarea om 2 kvm. Byggnaden är placerad 2,2 meter från huvudbyggnaden, 5,8 meter från tomtgräns mot Rättaren 8 och 6,7 meter från tomtgräns mot Svanholmsvägen. Ingen ändring av byggnadsutformning görs. Loft får inte disponeras som sovrum då det inte uppfyller krav på rumshöjd om minst 2,3 meter. Den föreslagna åtgärden bedöms vara förenlig med PBL 9 kap. 4a §.



En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Åtgärden utfördes år 2017. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för anmälningsskyldiga åtgärder vidtagna utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbeloppet för år 2017 är 46 500 kronor. Byggsanktionen ska med stöd av 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Bygglovavdelningen bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som även är den som fått fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock byggsanktionen i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § Plan och byggförordningen.

För en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om anmälningsskyldig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 11 200 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap 4a§ PBL och 10 kap. 23 § PBL att startbesked i efterhand ges för tillbyggnad av komplementbostadshus.



Kontoret föreslår vidare med stöd av 11 kap 51 § att fastighetsägaren påförs en byggsanktionsavgift på 11 200 kr.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### **Underlag för beslut**

- Situationsplan 2021-01-27
- Sektion 2021-01-27
- Planritningar 2021-01-27
- Fasadritningar 2021-01-27
- Konstruktionsritningar 2020-12-15
- Kontrollplan 2020-12-15
- Beräkning av byggsanktionsavgift

### **Slutbesked krävs. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:**

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

### **Upplysningar**

Startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom två år från beslutsdatum.

---

Exp:

Underrättas

- Sökanden

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen).

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).