

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2021-02-25

Léni Muñoz Askild  
08-568 910 00

Dnr BN 2020-001448

Byggnadsnämnden

## Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad och tillbyggnad av huvudbyggnad i efterhand

### Ärendet

Ärendet avser anmälan och startbesked i efterhand för nybyggnad av bygglovsbefriad komplementbyggnad om 25 km byggnadsarea (BYA) samt tillbyggnad av huvudbyggnad om 15 kvm bruttoarea (BTA). Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört åtgärderna 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 uppförande av bygglovsbefriade åtgärder, nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av huvudbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 § 1 och 2 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 37 840 kronor enligt 11 kap. 60 § PBL. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga, 11 kap. 61 § PBL.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektörLéni Muñoz Askild  
Byggnadsinspektör

### UTLÅTANDE

#### Avgift

Avgiften för nybyggnad av komplementbyggnad är 4 550 kronor och för tillbyggnad är 4 550 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 37 840 kronor.



### Ärendet

Den 15 december 2020 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en anmälan för uppförande av bygglovsbefria åtgärder, såsom nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av huvudbyggnad.

Den bygglovsfria komplementbyggnaden har en byggnadsarea om 25 kvm och en taknockshöjd på 4 meter och är placerad 5 meter till tomtgräns mot fastigheten Tranholmen 1:164. Bygganden föreslås ha en stående träpanel i naturträ och pulpettak täckt med plåt likt huvudbyggnaden.

Tillbyggnaden har en bygg- och bruttoarea om 15 kvm i fasad mot öster, placeras 4,5 meter till tomtgräns mot Tranholmen 1:167 och har anpassats till huvudbyggnaden.

Eftersom byggnadsarbeten anses har påbörjats utan startbesked betraktas anmälan som en anmälan i efterhand.

### Bakgrund

Rivningslov och bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad gavs 2019-07-26 (dnr BN 2019-661). Ändringslov (dnr BN 2020-232 ) gavs 2020-03-09. Startbesked gavs 2020-02-04, vilket innebär att byggnadsarbeten för mark och grundläggning av huvudbyggnad har skett under eller efter februari 2020 och att grundläggningsarbeten för attefallsåtgärderna även har genomförts vid samma tid.

### Bygglovsbefriade åtgärder enligt attefallsregler

Bygglovsbefriade åtgärder enligt Attefallsregler är tillämpliga på fastigheten då den inte ingår i ett bevarandeområde för kulturmiljövården. En komplementbostad enligt attefallsreglerna (attefallshus) får dock bara uppföras på en tomt där det finns ett befintligt en- eller tvåbostadshus. Finns det inget bostadshus på tomten får man inte bygga en sådan. Inte heller får en åtgärd som en tillbyggnad av huvudbyggnad enligt attefallsreglerna uppföras om huvudbyggnaden inte har fått ett interimistiskt slutbesked eller ett slutbesked.

Eftersom huvudbyggnaden på fastigheten har rivits, får attefallsåtgärderna inte uppföras då det inte finns något bostadshus på tomten.

Vid lägeskontroll har det konstaterats att grundplattor för bygglovsbefriade åtgärder har uppförts. Kontoret har begärt en förklaring. Byggherren har i huvudsak inkommit med följande förklaring:



Både för tillbyggnaden och attefallshuset, så gjöt vi, samtidigt som huvudbyggnaden grundplattor som 'förberedelse' för att kunna bygga vidare på vid det fall att vi ansökte om och fick ok på attefallsåtgärder. Vi gjorde detta vid samma tillfälle som för huvudbyggnaden för att spara på pengar och miljö. För attefallshuset så har vi förberett så att vi kan, om vi vill, dra in vatten till WC (enligt planritningen på ansökan), men denna byggnad kommer inte användas som en bostad utan som arbetsrum / ateljé samt gästrum vid besök av exempelvis en familj. (E-postmeddelande 21 januari 2021)

Att gjuta en platta för uteplats kräver varken anmälan eller bygglov om det inte finns planer för att utföra en byggnad på den. Eftersom syftet med den uppförda plattan uppenbarligen är en förberedelse för att bygga de bygglovsbefriade åtgärderna, bedömer kontoret, oavsett om rörinstallationerna har kopplats eller inte, att byggnadsarbetet för attefallsåtgärderna har påbörjats utan startbesked. Anmälan ska därför ändras till anmälan i efterhand.

Ett interimistiskt slutbesked för huvudbyggnaden har utfärdats 21 januari 2021. Därför föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret byggnadsnämnden att med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ge startbesked i efterhand för uppförande av de bygglovsfria åtgärderna, nybyggnad av komplementbyggnad om 25 kvm byggnadsarea samt tillbyggnad av huvudbyggnad med byggnad- bruttoarea om 15 kvm.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr D206. Fastigheten ligger inte inom bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok.

### **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§ 10 och 12p PBF krävs anmälan för uppförande av bygglovsbefriade åtgärder enligt attefallsregler.

Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas.

Den bygglovsfria komplementbyggnaden, har enligt förslaget en byggnadsarea om 25 kvm byggnadsarea och en taknockshöjd på 4 meter, placeras 5 meter till tomtgräns mot fastigheten Tranholmen 1:164. Bygganden föreslås ha en stående träpanel i naturträ och pulpettak täckt med plåt likt huvudbyggnaden.



Tillbyggnaden har en bygg- och bruttoarea om 15 kvm, i fasad mot öster, placeras 4,5 meter till tomtgräns mot Tranholmen 1:167 och har anpassats till huvudbyggnaden.

Förslaget är förenligt med 9 kap 4a och 4b §§ PBL. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan och utformning och att det finns förutsättningar att ge startbesked i efterhand.

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 2020. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för 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 2020 är 47 300 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. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen. 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.

Enligt 9 kap. 6 § PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, 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 9 kap. 7 § PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 23 650 kronor för tillbyggnad och 14 190 kr för komplementbyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 11 kap. 60 § PBL påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på sammanlagd 37 840 kr.

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

### **Föreskrifter för arbetets utförande**

Vid nybyggnad samt vid ändring av byggnad ska Boverkets byggregler BBR (BFS 2011:6) samt konstruktionsregler EKS (BFS 2011:10) med ändringar tillämpas.

### **Underlag för beslut**

- VVS-ritningar 2020-12-28
- Kontrollplan 2020-12-28
- Konstruktionsritningar 2020-12-18
- Planritningar 2020-12-18
- Situationsplan 2020-12-18
- Beräkning av byggsanktionsavgift
- Intyg om utförd lägeskontroll
- Konstruktionsritning, KB 2021-02-13
- Fasadritningar, KB 2021-02-13
- Fasadritningar, tillbyggnad 2021-02-13



#### Bilaga 1

- Yttrande från fastighetsägare inkom via e-post 2021-02-23

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

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

#### **Upplysningar**

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

---

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)

#### **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).