



Byggnadsnämnden

**Ansökan om slutbesked för uppförande av
komplementbostadshus och föreläggande att vidta rättelse
genom minskning av byggnadsarea**

Ärendet

Ärendet avser ansökan om slutbesked för uppförande av ett komplementbostadshus. Den 29 juni 2020 meddelades beslut om startbesked för nybyggnad av ett komplementbostadshus på fastigheten [REDACTED]. En byggnadsarea om 30,0 kvm medgavs. Startbeskedet har inte följts då den tillåtna byggnadsarean om 30,0 kvadratmeter, kvm, utökats till 31,34 kvm. Åtgärden bedöms inte uppfylla förutsättningarna för attefallsåtgärd och slutbesked kan därmed inte utfärdas.

Fastighetens ägare föreslås vidare att föreläggas att vid vite om 25 000 kronor vardera göra en rättelse genom att minska byggnadsarean till 30,0 kvm senast sex månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft. Fastighetens ägare föreläggs vidare om vite om 2 500 kr vardera per månad så länge åtgärden ej rättats.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att neka slutbesked.
2. Byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL och lag (1985:206) om viten, att förelägga [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED] att vid vite om 25 000 kronor vardera senast sex månader från det att byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att minska byggnadsarean till 30,0 kvm. Fastighetens ägare föreläggs vidare om vite om 2 500 kronor vardera per månad löpande därefter, så länge åtgärderna ej rättats.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Léni Muñoz Askild
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Bakgrund

Den 29 juni 2020 meddelades beslut om startbesked för nybyggnad av ett komplementbostadshus enligt attefallsregler på fastigheten [REDACTED]. En byggnadsarea om 30,0 kvm medgavs.

Den 22 januari 2022 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en slutanmälan och ansökan om slutbesked. Den utförda lägeskontrollen daterad 15 februari 2022 visar att yttermåttan utökats och att byggnaden har blivit 31,34 kvm, dvs 1,34 kvm större än tillåtna byggnadsarean för en attefallsbyggnad. Dessutom hade ett skärmtak uppförts i fasad mot öster som byggts ihop med befintlig friggebod.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna inte kan godkännas då det saknas juridisk möjlighet att ge avsteg från attefallsreglerna. Vidare bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att förutsättning för att ge bygglov för byggnaden saknas.

Enlig 9 kap. 4a § PBL ska bland annat följande kriterier vara uppfyllda för att en byggnad ska uppfylla kraven på attefallshus:

- byggnaden ska vara en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus
- byggnaden får ha en byggnadsarea om max 30,0 kvm
- byggnaden ska vara fristående

Fastighetens ägare inkom den 25 mars med följande förklaring. De begär att kontoret föreslår byggnadsnämnden att slutbesked ges eftersom avvikelse är liten och av obetydlig omfattning. Arbetet har utförts av extern hjälp. Vid genomförandet kunde fastighetsägarna konstatera och att arbetet var inte fackmässigt utfört enligt ritningar. Att byggnadsarean överstiger 30,0 kvm är således orsakat av fackmannens vårdslöshet, och ska inte lasta fastighetsägarna. De har aldrig haft för avsikt att komplementbostadshusets byggnadsarea skulle överstiga 30,0 kvm. Rättelseförslag: Skärmtaket har avlägsnats. Att vidta rättelser genom att minska byggnadsarean till 30,0 kvm skulle innebära betydande ekonomiska konsekvenser enligt redovisat förslag, se bilaga.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets yttrande

För att byggnaden ska betraktas som ett attefallshus ska kriterier för ett attefallshus vara uppfyllda. Byggherren har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Eventuella oenigheter mellan entreprenör och byggherre är en civilrättslig fråga som ligger utanför prövning i aktuellt ärende.

Skärmtaket har ändrats till pergola och kräver därmed inte bygglov. Åtgärden bedöms rättad.

Enligt 10 kap. 37§ PBL, ska byggnadsnämnden pröva frågan om slutbesked så snart nämnden har fått in eller tagit fram det underlag som behövs för prövningen. Och om nämnden finner att det finns skäl för ett ingripande enligt 11 kap. PBL, ska nämnden handlägga den frågan. En av de förutsättningarna för att slutbeskedet ska kunna utfärdas för en attefallsåtgärd är att startbeskedet har följts, vilket inte har gjorts i detta fall. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att slutbeskedet inte kan utfärdas då det saknas juridisk möjlighet att ge avsteg från attefallsreglerna avseende överskriden byggnadsarea. Vidare bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att förutsättning för att ge bygglov för byggnaden saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden med stöd av 10 kap. 37§ PBL beslutar att neka slutbesked.

Enligt 11 kap. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Kontoret bedömer det är skäligt att rättelse genom att minska byggnadens byggnadsarea till 30,0 kvm ska vara gjort inom sex månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att fastighetens ägare föreläggs att vid vite om 25 000 kr vardera minska byggnadens byggnadsarea till 30,0 kvm senast sex månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Fastighetens ägare föreläggs vidare om vite om 2 500 kr vardera per månad så länge åtgärderna ej rättats.

Handlingar som tillhör beslutet

- Yttrande från byggherre, inkom 2022-03-25
- Skrivelse, inkom 2022-03-08
- Lägeskontroll, inkom 2022-02-21
- Utlåtande från kontrollansvarig med signerad kontrollplan, inkom 2022-01-28
- Besiktningssintyg från skorstensfejarmästare, inkom 2022-02-21

Exp:

Delges:

- sökanden
- fastighetsägare

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.
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet