



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Avdelningschef

Tjänsteskrivelse

Riktlinje för lovfria åtgärder - s k Attefallsåtgärder

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. Anta föreslagna riktlinjer och uppdra åt bygg- och miljöavdelningen att utarbeta och dokumentera rutiner som innebär att startbesked för anmälningsärenden kan lämnas enligt attefallreglerna även om slutbesked.

Ärendet

Tillämpning av reglerna om bygglovsfria tillbyggnader enligt 9 kap. 4 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 4 a-d § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får ett en- eller tvåbostadshus byggas till med maximalt 15 kvadratmeters bruttoarea, eller en komplementbyggnad uppföras eller ytterligare bostad inredas utan bygglov. Åtgärden ska dock anmälas till nämnden och startbesked lämnas innan åtgärden får påbörjas. Dessa s k attefallsregler i PBL trädde i kraft den 2 juli 2014.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Vid tillämpning av dessa regler om bygglovsfria åtgärder har fråga uppkommit om den praktiska hanteringen av dessa ärenden om ansökan om bygglov för nybyggnation och anmälan av den bygglovsfria tillbyggnaden lämnas in samtidigt. Om detaljplanen medger byggrätt om 60 m² BYA kommer med dagens regler en byggnad om totalt 75 m² BYA få uppföras.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har hittills lämnat startbesked för tillbyggnad enligt attefallreglerna av en- och tvåbostadshus även om slutbesked inte har lämnats för den aktuella byggnaden.

Bygglovärendet och anmälningsärendet har hanterats i två olika ärenden för att skilja dem åt och underlätta handläggningen och tillämpningen av lagstiftningen.

Anledningen till tillvägagångssättet är att det har bedömts medföra kundnytta med en enklare hantering av ärendena. Vidare har avdelningen bedömt att byggnaderna kan uppföras på ett mer hållbart och rationellt vis om byggnationen sker i ett skede, istället för att först färdigställa byggnaden och sedan utföra en tillbyggnad enligt attefallsreglerna.

Boverkets har tolkat lagen som att det ska föreligga ett slutbesked innan lovfria åtgärder ska anmälas för att erhålla startbesked. Med anledning av Boverkets ställningstagande i frågan föreslår dock bygg- och miljöavdelningen att hanteringen av dessa ärenden ska skötas i enlighet med det upparbetade arbetssättet enligt ovan och har tagit fram förslag till riktlinjer för handläggning.

Förslag till riktlinjer

Tillbyggnad 15 kvm bruttoarea

Handläggningen bör fortsätta som idag då avdelningen bedömer att medverkan till ett mer hållbart och ekonomiskt byggande sker när startbesked lämnas för attefallstillbyggnader direkt efter startbesked medgivits för huvudbyggnad.

Komplementbyggnad/komplementbostadshus 25 kvm

Handläggningen bör fortsätta som idag då avdelningen bedömer att medverkan till ett mer hållbart och ekonomiskt byggande sker när startbesked lämnas för attefallstillbyggnader direkt efter startbesked medgivits för huvudbyggnad.

Inreda ytterligare en bostad

Handläggningen bör fortsätta som idag då avdelningen bedömer att medverkan till ett mer hållbart och ekonomiskt byggande sker när startbesked lämnas för inredning av ytterligare bostad först när stommen för huvudbyggnaden har rests i syfte att sökanden ska kunna göra byggnationen så bra som möjligt och efter ett platsbesök. Det blir ett mer effektivt byggande.

Kulturmiljöområde

För fastigheter som är belägna inom kulturmiljöområden bedömer avdelningen att startbesked kan meddelas då kulturenheten har bedömt och medgivit åtgärden vilket innebär att fastigheten eller byggnaden inte kan anses omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

Avdelningen föreslår därför nämnden att den ska uppdra åt bygg- och miljöavdelningen att utarbeta och dokumentera rutiner i enlighet med detta.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef