

Diarienummer: BMK 2024-000422

Fastighetsbeteckning: Vassunda-Örby 1:35 (Vassunda-Örby Ulrikadal 194)

Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad, från garage till boenderum (HVB)

### Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av en komplementbyggnad, från garage till bland annat boenderum. På fastigheten finns en huvudbyggnad som används som bostad (HVB-hem). Bygglov för ändrad användning har tidigare nekats, men länsstyrelsen har upphävt beslutet och återförvisat ärendet till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning.

### Bakgrund

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av en befintlig komplementbyggnad, från garage till bland annat boenderum, på fastigheten Vassunda-Örby 1:35, som ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten ligger i utkanten av en bebyggelse med omkring 23 bostadshus, ansluter till skog åt norr, väster och söder.

På fastigheten finns sedan tidigare en huvudbyggnad som används som bostad (HVB-hem). I komplementbyggnaden önskar sökande framöver bland annat ha tre sovrum, ett jourrum och förrådsytor, och detta hör till HVB-hemmet. Kök, vardagsrum etcetera finns i huvudbyggnaden.

Bygg- och miljönämnden nekade bygglov för ändrad användning av samma komplementbyggnad på nämndssammanträdet 2025-01-21, beslut § 8. Sökande

överklagade avslaget. Länsstyrelsen beslutade 2025-07-09 att upphäva kommunens beslut och att återförvisa ärendet till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen ansåg bland annat att komplementbyggnaden efter ändring inte skulle bli ytterligare en huvudbyggnad eftersom den inte skulle bli en självständig bostad med alla nödvändiga funktioner, att det fortfarande skulle bli ett komplement till huvudbyggnaden. Länsstyrelsen ansåg även att den ansökta ändringen inte skulle medföra någon väsentlig olägenhet för omgivningen.

## Motiv

Bygg- och miljönämnden nekade 2025-01-21 bygglov för den ansökta åtgärden, men länsstyrelsen har 2025-07-09 upphävt det beslutet och återförvisat ärendet till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning.

Den ansökta åtgärden innebär väsentligt ändrad användning och är lovpliktig enligt 9 kap. 2 § första stycket tredje punkten PBL. Den aktuella fastigheten omfattas inte av detaljplan. Förutsättningar för att ge bygglov för en åtgärd utanför detaljplan framgår av 9 kap. 31 § PBL. Ett bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL och uppfyller de krav som följer av 2 kapitlet samt vissa krav i 8 kapitlet.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammanfattningsvis att det inte längre finns några motiv till att avslå ansökan eftersom länsstyrelsen i ovan beslut anger att komplementbyggnaden inte skulle bli ytterligare en huvudbyggnad efter genomförd ändring och att ändringen inte heller skulle medföra någon väsentlig olägenhet för omgivning avseende exempelvis insyn och trafik. Samhällsbyggnadskontoret håller med länsstyrelsen i dessa bedömningar.

Trots att det skulle bli sovrum i komplementbyggnaden bedömer samhällsbyggnadskontoret att det i detta ärende inte skulle bli en huvudbyggnad. Det bedöms inte bli ett självständigt boende eftersom det inte finns alla nödvändiga boendefunktioner i byggnaden såsom kök, vardagsrum och tvättmöjligheter, vilka i stället finns i huvudbyggnaden. Eftersom avståndet till huvudbyggnaden är litet bedöms dessa funktioner kunna delas med huvudbyggnaden. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de boende kommer att tillbringa mycket tid i huvudbyggnaden, men att de sover/vilar i komplementbyggnaden. Att det fortfarande skulle räknas som en komplementbyggnad stöds av flera rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). Dom med målnummer P 567–23 säger bland annat följande: ”Någon begränsning som innebär att en komplementbyggnad inte får vara avsedd som bostad finns inte. Bestämmelsen innebär således inte något hinder mot att inreda en komplementbyggnad med kök och toalett så länge byggnaden är av en sådan art och omfattning att den underordnar sig huvudbyggnaden och inte används för ett självständigt boende (se

Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-03-18 i målnummer P 6299–14 med däri gjorda hänvisningar).” En annan dom från MÖD med målnummer P 6299–14 anger bland annat: ” Byggnaden bör inte ensam kunna utgöra skäl för att bilda en ny fastighet (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen, En kommentar, 9 kap. 4 §). Någon begränsning som innebär att en komplementbyggnad inte får vara avsedd som bostad finns inte. Bestämmelsen innebär således inte något hinder mot att inreda en komplementbyggnad med kök och toalett så länge byggnaden inte används för ett självständigt boende (se prop. 1985/86:1 s. 696).”

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökt åtgärd är lämplig och den med stöd av 9 kap. 31 § PBL bör beviljas. Åtgärden strider inte mot områdesbestämmelser (ligger utanför områdesbestämmelser). Åtgärdens ringa storlek i kombination med det långa avståndet till tätorter samt få intressen medför att samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanekrav inte är aktuellt i detta fall. Samhällsbyggnadskontoret bedömer även att de krav i 2 och 8 kapitlet PBL som berörs av 9 kap. 31 § PBL uppfylls. Exempelvis bedöms inte åtgärden medföra en väsentlig olägenhet till omgivningen avseende exempelvis insyn och trafik.

## Avgift

Bygglov, beviljat      5 251 kronor

Avgiften avser väsentlig ändrad av byggnad utanför detaljplanerat område.

Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

I avgiften ingår även bland annat startbesked och slutbesked.

Handläggningstiden överskrider med tre veckor och därmed blir bygglovsavgiften reducerad med 60 procent. Full avgift 13 128 kronor, efter reduktionen blir avgiften 5 251 kronor.

## Yttranden

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar/sakägare, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga invändningar har inkommit med anledning av föreslagen åtgärd.

Delar av bygg- och miljönämnden bedömer att ansökan bör avslås och därmed skickades en avslagskommunicering till sökande. Sökande inkom 2025-09-23 med ett svar och skrev bland annat att det var svårt att bemöta den lilla informationen som framkom i avslagskommuniceringen, men att de trodde att frågan var utredd i samband med beslutet från länsstyrelsen. De ansåg att nämnden borde ha överklagat

länsstyrelsens beslut i stället för att ta upp ärendet på nytt. Sökande avser att överklaga ett eventuellt avslag. Skrivelsen går att läsa i sin helhet i bilaga 3.

## Upplysningar

Observera att åtgärden inte får påbörjas förrän fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap. 42 a § PBL. Detta gäller även om startbesked har meddelats.

Eventuella andra tillstånd som kan krävas finner ni Boverkets hemsida:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>

Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Bygg- och miljönämndens beslut om startbeskedet upphör att gälla den dag då beslut om lov upphör att gälla.

Tekniskt samråd eller kontrollansvarig krävs inte i detta ärende. Handläggande byggnadsinspektör kommer att kontakta er gällande vilka handlingar som krävs för att få startbesked.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Observera att om åtgärder påbörjas innan ni fått startbesked eller om byggnaden tas i bruk för det nya ändamålet innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked/interimistiskt slutbesked kommer byggsanktionsavgift att tas ut. Storleken på byggsanktionsavgiften varierar beroende av vilken åtgärd som har gjorts.

Lovet upphör att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Enligt 10 kap. 2 § PBL ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som getts för åtgärden.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga. Om du har fått startbesked kan du påbörja sökt åtgärd först fyra veckor efter lovet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Om lovet inte fått laga kraft efter dessa fyra veckor sker påbörjade åtgärder på egen risk.

## Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-09-26

Situationsplan 2025-07-14

Plan- och sektionsritning 2024-11-27

Verksamhetsbeskrivning 2024-10-22

Fasadritningar 2024-10-16

Svar på avslagskommunicering 2025-09-23

## Beslutet ska skickas till

Sökande

## Underrättelse om beslutet per brev

Se berörda sakägare i sändlista

## Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

**Jenny Rydåker**  
**Samhällsbyggnadschef**

## Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 – Sökandes svar avslagskommunicering

## **BILAGA TILL BESLUT**

### Besvärshänvisning

## Hur man överklagar Bygg- och miljönämndens beslut

Om du inte är nöjd med Bygg- och miljönämndens beslut kan du överklaga beslutet.

## Var skickas eller lämnas överklagandet?

Skrivelsen skickas eller lämnas till Bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden,

741 75 KNIVSTA

Besöksadress: Centralvägen 18

Epost: [Knivsta@knivsta.se](mailto:Knivsta@knivsta.se)

## Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven via post måste Bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande inom tre veckor.

- Är du en sakägare som blivit informerad via Post- och inrikestidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) så ska överklagandet inkommit inom fyra veckor från datumet för kungörelsen.

## Hur du utformar ditt överklagande

Det behöver framgå vem du som klagande är samt kontaktuppgifter. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd då med en fullmakt.

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga eventuella handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Epost: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se) Telefon: 018-37 70 00