



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2016-01-14  
BN 2016-04-26  
Diarienummer 1496/15

### Byggavdelningen

Mari von Sivers  
Telefon 031-368 17 56  
E-post: mari.vonsivers@sbk.goteborg.se

## Svar på remiss gällande motion (L) om fler små bostäder (Attefallshus) i småhusområden

---

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att avstyrka den del av motionen som berör byggnadsnämnden.
- att översända detta tjänsteutlåtande till stadsledningskontoret som svar på Motion till kommunfullmäktige om fler små bostäder (Attefallshus) i småhusområdena.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret avstyrker den del av motionen som föreslår halverad avgift för startbesked och begränsning av handläggningstid. Fastighetsnämnden kommer att lämna svar på den del av motionen som föreslår avskrivningslån.

Kontoret bedömer att en halverad avgift inte påverkar intresset att bygga ytterligare komplementbostadshus, så kallade attefallshus. Avgiften för startbesked utgör en mycket liten del av den totala kostnaden för ett komplementbostadshus.

Från och med 1 juli 2016 införs ett lagkrav att alla anmälningsärenden ska handläggas inom fyra veckor från komplett ansökan. Vi ser inget skäl till att ha egna kommunala riktlinjer att handläggning av startbesked för komplementbostadshus ska ske inom tre veckor.

### Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer  
Stadsbyggnadsdirektör

Alexander Danilovic  
tf chef Strategiska avdelningen

### Bilagor

01. Motion
02. Yrkande

## **Ärendet**

Axel Darvik, Liberalerna, har lämnat en motion ”Motion om fler små bostäder (Attefallshus) i småhusområdena”. Byggnadsnämnden ska besvara de delar av motionen som föreslår att byggnadsnämndens avgift för startbesked för Attefallshus för bostadsändamål halveras samt att beslut om startbesked för Attefallshus ska tas inom tre veckor från det att kompletta handlingar inkommit.

Fastighetsnämnden ska besvara den del av motionen som föreslår att fastighetsnämnden ges i uppdrag att utforma ett regelverk för avskrivningslån för de som under ett till tre år hyr ut ett nybyggt Attefallshus till nyanlända i enlighet med ovan.

## **Bakgrund**

I juli 2014 ändrades plan- och bygglagen och nya bygglovbefriade åtgärder blev möjliga på tomten till ett en- eller tvåbostadshus. Ett komplementbostadshus med byggnadsarea max 25 m<sup>2</sup>, ett så kallat attefallshus, var en av de nya möjliga bygglovbefriade åtgärderna. Byggnaden får användas som ett bostadshus för permanent boende.

Om byggnaden ska användas som en permanent bostad ställs det krav på utformning och planlösning och även högre tekniska krav på byggnaden än om den ska nyttjas som förråd eller gäststuga. Byggnaden ska uppfylla alla krav som gäller för en bostad enligt boverkets byggregler, BBR. I BBR finns bland annat krav på tillgänglighet, rumshöjd, dagsljus, brandkrav och energikrav.

Den som vill bygga en bygglovbefriad komplementbyggnad behöver ett startbesked innan bygget startar. En ansökan ska lämnas till stadsbyggnadskontoret. Den som bygger måste även anlita en kontrollansvarig som tar fram en kontrollplan för projektet.

Det har hittills varit ett mycket svalt intresse att bygga komplementbostadshus. I Göteborgs kommun har cirka 20 stycken komplementbostadshus fått startbesked sedan de nya reglerna infördes i juli 2014. Det är betydligt fler, cirka 150 stycken, som fått startbesked för att bygga en bygglovbefriad komplementbyggnad som används som förråd eller gäststuga. Liknande förhållanden gäller i övriga landet.

Startbesked för ett komplementbostadshus debiteras idag med 2.791:- enligt Taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Ett startbesked för en bygglovbefriad komplementbyggnad är något billigare och debiteras med 2.525:-. Kostnader för lägeskontroll och i de flesta fall även utstakning tillkommer för den som vill bygga ett komplementbostadshus. Dessa avgifter varierar mellan 1.800:- till 3.300:-.

När plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 infördes krav på att den kommunala byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om bygglov och förhandsbesked skyndsamt och i normalfallet meddela sitt beslut inom tio veckor. Motsvarande regler finns idag inte när det gäller ärenden som kräver en anmälan, till exempel ett bygglovbefriat komplementbostadshus. Regeringen har i december 2015 beslutat att från och med 1 juli 2016 införa ett krav i plan- och byggförordningen att byggnadsnämnden ska handlägga ett anmälningsärende inom fyra veckor från att ansökan är komplett.

## **Stadsbyggnadskontorets synpunkter**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att öka produktionen av komplementbostadshus, så kallade attefallshus men vår bedömning är att en halvering av avgiften för ett startbesked inte kommer att påverka antalet beslut. Nuvarande avgift för startbesked är redan låg och utgör en mycket liten del av den totala kostnaden för att bygga ett komplementbostadshus. Många andra kommuner har en betydligt högre avgift för motsvarande startbesked. Om avgiften för komplementbostadshus ska halveras får det gälla alla komplementbostadshus och inte bara de som upplåts för nyanlända. Nuvarande avgift täcker knappt kostnaden för handläggning av dessa ärenden och en

halverad avgift innebär att den uteblivna intäkten behöver ersättas med ett utökat kommunbidrag.

Ett starkt skäl till att det byggs få komplementbostadshus för permanent boende är sannolikt att det måste uppfylla alla utformningskrav, till exempel krav på rumshöjd och tillgänglighet, samt alla tekniska krav för en permanent bostad. Många väljer därför att bygga huset som en komplementbyggnad som kan användas som gäststuga. Då kan den som bygger välja en enklare byggnad med friare planlösning, till exempel mindre badrum som inte uppfyller tillgänglighetskraven.

Vi avstyrker också förslaget att ta fram en standardmall för en ansökan. Den som bygger ett komplementbostadshus måste anlita en kontrollansvarig som hjälper byggherren att ta fram en kontrollplan och bevaka att slutresultatet uppfyller ställda krav. En kontrollansvarig har kunskap om vilka dokument som krävs till en ansökan och därför finns inget behov av en förenklad standardmall.

Vi ser inget skäl till att ha egna kommunala riktlinjer för handläggning av startbesked för komplementbostadshus. Från och med 1 juli 2016 införs ett lagkrav att alla anmälningsärenden ska handläggas inom fyra veckor från komplett ansökan. Vi handlägger redan idag anmälan om ett bygglovbefriat komplementbostadshus inom fyra veckor.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Om motionen avstyrks ger det inga ekonomiska konsekvenser för stadsbyggnadskontoret.

### ***Ekonomiska perspektivet***

Om motionen avstyrks sker ingen förändring av avgiften för startbesked. Om motionen tillstyrks kommer de få sökande som erhåller startbesked för komplementbostadshus få en lägre avgift.

### ***Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)***

Kontorets bedömning är att förslag om halverad avgift och beslut inom viss tid inte påverkar antalet startbesked. Därmed påverkas inte detta perspektiv.

### ***Jämställdhetsperspektivet***

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### ***Mångfaldsperspektivet***

Kontorets bedömning är att förslag om halverad avgift och beslut inom viss tid inte påverkar antalet startbesked. Därmed påverkas inte detta perspektiv.

### ***Miljöperspektivet***

Stadsbyggnadskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### ***Omvärldsperspektivet***

Kontorets bedömning är att förslag om halverad avgift och beslut inom viss tid inte påverkar antalet startbesked. Därmed påverkas inte detta perspektiv.