

Byggnadsnämnden

[REDACTED]

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnaden utan bygglov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad om 4,3 kvm. Avsteg beträffande placering av byggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter medges.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 § 2 p§ Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED], ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 3 784 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 4 735 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 3 784 kronor.



Bakgrund

Den 2 februari 2020 inkom en ansökan till miljö- och stadsbyggnadskontoret avseende rivnings- och bygglov för tillbyggnad samt utvändigt ändring av enbostadshus. Ansökan omfattades av rivning för del av skjul som är integrerad med komplementbyggnaden samt tillbyggnad av komplementbyggnad om 10,2 kvm, totalt upptar komplementbyggnaden 32,3 kvm byggnadsarea.

Vid lägeskontroll den 29 september 2020 konstaterade kontoret att komplementbyggnaden blev 36,6 kvm mot tillåtna 32,3 kvm. Det kommunicerades med fastighetsägarna gällande expanderingen av komplementbyggnad som svarat i en skrivelse att arkitekten har meddelat bland annat fel mått.

Nu vill fastighetsägarna göra rätt för sig och söka bygglov i efterhand för utökningen om 4,3 kvm i efterhand.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S200 och S359 med beteckningen BFII. Enligt planen får huvudbyggnaden bebyggas med 1/8 fastighetens yta och komplementbyggnad max om 40 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7 meter räknat från medelmarknivå. Komplementbyggnaden får uppföras till högsta byggnadshöjd om 2,7 meter.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 30. Byggnaden är inte klassad som värdefull eller omistlig. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Förvaltningens synpunkter

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med en komplementbyggnad om 40 kvm, i tidigare lov har miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrkt en komplementbyggnad om 32,3 kvm. Komplementbyggnaden har expanderat med 4,3 kvm och ryms inom gällande planbestämmelser, utformningen liknar det ursprungliga förslaget. Byggnader ska placeras minst 6 meter från gata. Avstånd till tomtgräns är inte reglerat, därför råder byggnadsstadgan på minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnaden placeras 1,9 meter från tomtgräns. Medgivande från berörd granne finns.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.



Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning, varsamhet samt förbud mot förvanskning.

Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden.

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 får därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och 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 uppsåtligen 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 uppsåtligen 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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: För en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 3 784 kronor.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för 4,3 kvm tillbyggnad av komplementbyggnad.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 3 784 kr.

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

Underlag för beslut

- Skrivelse 2020-11-18
- Skrivelse 2020-11-18
- Lägeskontroll 2020-11-18
- Skrivelse 2020-11-18
- Situationsplan 2020-11-18
- Fas/sek/plan 2020-11-18
- Kontrollplan 2020-11-23
- Beräkning av sanktionsavgifter 2020-11-23

För lovet gäller följande:

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutanmälan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Exp:

Underrättas

- Grannar

Delges

- Sökanden

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar



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. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.