

Najib Veghar
08-568 910 00

Dnr BN 2020-001200

Byggnadsnämnden

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

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

Bygglov för utvärdig ändring, samt marklov för ändring av marknivå beviljades av byggnadsnämnden den 14 augusti 2020 per delegation (dnr 2020-000822). Efter ett telefonsamtal från en granne gjordes ett platsbesök, under vilket det konstaterades att en olovlig tillbyggnad av källarvåningen påbörjats. Efter kommunikering har fastighetsägaren inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand för denna.

Den sökta åtgärden är en utökning av källutrymmet med en tillkommande bruttoarea (BTA) om 38 kvm. Förslaget medför ingen ny tillkommande byggnadsarea.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 §, 9 kap. 31b §, 9 kap. 31c § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att ge bygglov med liten avvikelse och startbesked i efterhand för tillbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL påföra [redacted] och [redacted], ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 7 272 kronor 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. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.



Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 12 702 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 7 272 kronor.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D137, antagen 1999-06-07 och med beteckningen BK2 IIe2v1. Enligt planen får fastigheten bebyggas för bostadsändamål, kontor får inredas med en högsta bruttoarea på 60 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad, 100 kvm och för komplementbyggnader (garage, förråd) 45 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar dessutom får suterrängvåning anordnas där terrängen så medger. Komplementbyggnad får uppföras i en våning. Enligt plan ska minsta avstånd till tomtgräns vara 4,5 meter.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade den 14 augusti 2020 bygglov för en utvärdig ändring samt marklov för ändring av marknivåer. I samband med genomförandet av åtgärden har det konstaterats att en tillbyggnad som saknar lov har påbörjats.

Förvaltningens synpunkter

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 83 kvm för huvudbyggnaden samt en komplementbyggnad om 28 kvm beviljades av byggnadsnämnden den 25 augusti 2004.

Den 5 juni 2013 beviljades även bygglov för tillbyggnad och påbyggnad av huvudbyggnaden. Tillbyggnaden var en entréflygel i ett plan mot sydost och påbyggnad av enplansflygel mot nordväst med ett plan. Bygglovet beviljades med avvikelse med avseende på avstånd till tomtgränsen. Tillbyggnaden placerades 2,3 meter ifrån istället för 4,5 meter. I övrigt överensstämde förslaget med detaljplan.



Denna ansökan avser tillbyggnad i källarvåningen som utökas med totalt 38 kvm bruttoarea. Ansökan avser ingen ny tillkommande byggnadsarea. Tillbyggnaden avviker från detaljplanen med avseende på avstånd till tomtgränsen. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig och har inget att erinra.

Förslagets avvikelse från detaljplanen är liten.

Med hänsyn till utformningen samt placering av tillbyggnaden bedöms förslaget ha minimal påverkan på fastighetens historiska karaktär och upplevelsen av den känsliga kringliggande kulturmiljön.

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

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen. Enligt 9 kap. 2 § och 10 § PBL krävs bygg- och rivningslov för rivning av en del av byggnad eller uppförande av en tillbyggnad.

Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

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 uppsåtligt 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 finna skäl att sätta ner avgiften till en fjärdedel då bygglov för utvändig ändring som beviljades tidigare redovisar fönster i den de där av byggande som tillbyggnaden sker. Och därav bedömer kontoret att överträdelsen inte har skett uppsåtligt.
byggsanktionsavgiften blir då $29\ 089/4=7\ 272$ kr

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

Underlag för beslut

- Kontrollplan 2020-10-26
- Planritningar 2020-10-26
- Fasadritningar (2st) 2020-10-26
- Sektion 2020-10-26
- Situationsplan 2020-10-26

Bilaga 1.

Beräkning av byggsanktionsavgiften

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.

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Exp:

Underrättas

- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- 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.