

Kjell Hesselgren
08-568 910 00

Dnr BN 2019-001066

Byggnadsnämnden

[REDACTED]

Anmälan i efterhand för ändring av planlösning samt va-anläggning och ventilation

Ärendet

Ärendet avser anmälan i efterhand för inredning av vind i enbostadshus. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört ändringen utan anmälan och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge startbesked i efterhand för inredning av vind i enbostadshus med ändring av planlösning, byggnadskonstruktioner samt VA-och ventilationsinstallationer.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 12 376 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Kjell Hesselgren
Byggnadsinspektör



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för anmälan är 0 kronor, efter att avgiften för anmälan 7 860 kronor, reducerats med 100 %, eftersom tidsfrister enligt 9 kap. 45 § PBL överskridits med mer än 5 veckor. För varje påbörjad vecka som en tidsfrist överskridits ska avgiften då reduceras med 1/5 enligt 12 kap. 8a §, andra stycket PBL.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 12 376 kronor.

Ärendet

Den 16 oktober 2019 inkom en anmälan i efterhand för inredning av vind i enbostadshus med 3 st. sovrum samt badrum. Ändringen utfördes år 2019.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S403 med beteckningen BF11200. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/7 av fastighetens yta motsvarande kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till en högst höjd om 1 våning med högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B24. Området är samtidigt av riksintresse. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Förvaltningens synpunkter

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 6 kap. 5 § Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, krävs en anmälan för ändringar som bl.a. innebär en väsentlig ändring av en byggnads planlösning, dess bärande konstruktioner eller VA- och ventilationsinstallationer.

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

Enligt kap. 3:3111 i Boverkets byggregler (BFS 2011:6), BBR, ska rumshöjden i bostäder ska vara minst 2,40 meter. I småhus får dock rumshöjden i vinds- och suterrängvåningar samt källare vara lägst 2,30 meter. I begränsade delar av rum får dessa rumshöjder underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd



behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak eller 1,90 meter under snedtak.

Enligt praxis i Danderyds kommun bör rumshöjden på minst halva golvytan uppfylla de mått på rumshöjder som anges i kap. 3:3111 i BBR. I det aktuella fallet bedöms rumshöjden vara minst 2,30 meter på endast ca. 1/3 av golvytan. Avvikelsen från praxisen bedöms i detta fall kunna godtas. Dagsljusinsläppet via fönster i vindens sovrum bedöms vara tillfredsställande, med avseende på den begränsade rumsvolymen.

Enligt kap. 5:321 i BBR ska utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. I detta fall får en av utrymningsvägarna från vinden utgöras av ett öppningsbart fönster med öppningens underkant högst 5,0 meter över marknivån. Fönster bör ha en fri öppning med minst 0,50 meters bredd och minst 0,60 meters höjd. Summan av bredd och höjd bör vara minst 1,50 meter. Brandvarnare för tidig upptäckt av brand krävs och bör vara seriekopplade.

Åtgärden överensstämmer med detaljplanen.

Kommunicering med sökanden har skett.

Det finns förutsättningar för att ge startbesked i efterhand för åtgärden.

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 2021 är 47 600 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.



Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) PBF, 9 kap. 11 § 1 p. är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 och som berör de bärande delarna eller påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen. Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm av den area som åtgärden avser.

I detta fall har den bruttoarea som till väsentlig del påverkats av den ändrade planlösningen beräknats till 60 kvm. Minskat med 15 kvm blir sanktionsarean 45 kvm. Denna överträdelse medför en byggsanktionsavgift på 12 376 kronor.

Kontoret föreslår att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 12 376 kr.

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

Underlag för beslut

- Kontrollplan, inkom 2021-01-11
- Planritning vind, inkom 2021-02-12
- Sektionsritning, inkom 2020-12-03
- Sektionsritning, inkom 2021-02-21
- Konstruktionsritning, inkom 2021-02-24
- VA-ritningar, 2 st. inkom 2020-12-03
- Ventilationsritning, inkom 2020-12-03
- Beräkning av byggsanktionsavgift

Bilagor:

- Fotografier rum, 15 st. inkom 2021-02-21
- Fotografi golvbjälklag, inkom 2021-03-24
- Anmälan, inkom 2019-10-16
- Teknisk beskrivning av fönster, inkom 2019-10-16
- Beskrivning av byggnadskonstruktioner, inkom 2021-01-11



För startbeskedet 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 startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Slutbesked utfärdas så snart slutanmälan gjorts och begärda handlingar inlämnats.

Startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom två år från beslutsdatum.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)

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.

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