

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Byggnadsnämnden beviljade 12 december 2018 (§ 135) rivningslov för rivning av befintlig byggnad samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Tjänsteutlåtandet reviderades redaktionellt enligt förvaltningslagen 36 § då datumet på tjänsteutlåtandet inte hade uppdaterats. Startbesked gavs 2 september 2019.

Slutanmälan inlämnades 17 december 2020 där kontrollansvarig genom intyg daterat 10 december 2020 felaktigt hade angett att lovet hade följts. Vid lägeskontroll konstaterades att bygglovets inte hade följts och därmed har interimistiskt slutbesked inte kunnat ges. I lägeskontroll från K-mätteknik som inlämnades 17 december 2020 uppgår byggnadsarean uppgår till 146 kvm.

Aktuell ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus på 146 kvm byggnadsarea. Bygglov för nybyggnaden på 137 kvm har redan beviljats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret hade tolkat ansökan som en utökning av ytan från 137 kvm till 146 kvm. Enligt kommunikering med sökanden framkom att sökanden begära att hela nybyggnationen på 146 kvm prövas på nytt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker bygglov i efterhand för nybyggnad som innebär en avvikelse från detaljplanen. Den utförda byggnaden är en nybyggnad och enligt byggnadsnämndens policy och med hänvisning till rättspraxis medges inte avvikelse vid nybyggnation. Enligt planen äger byggnadsnämnden rätt att i undantagsfall medge avvikelse i fråga om enplansbyggnad intill en niondel av tomtens yta motsvarande 137 kvm istället för 123, 5 kvm (1/10 av tomtens yta). Denna avvikelse gavs av byggnadsnämnden vid beslut om nybyggnationen 2018. Den föreliggande ansökan innebär ytterligare avvikelse enligt plan- och bygglagen.

Sanktionsavgiften baseras dock på den utökade ytan på 9 kvm eftersom bygglov och startbesked finns för nybyggnad av bostadshus på 137 kvm.



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 avslå ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus på 146 kvm.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 69 750 kr kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de/den avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet (avslag) är 12 190 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 69 750 kronor.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 272 med beteckningen Bl. Byggnad får uppföras i en våning med högsta byggnadshöjd på 5 meter. Yttertakets lutning får ej överstiga 30 grader. Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Enligt planen får högst en tiondel av fastighetens yta bebyggas, motsvarande 123,5 kvm. Byggnadsnämnden äger rätt att i undantagsfall medge mindre avvikelse i fråga om enplansbyggnad intill niondel av tomtens yta, motsvarande 137 kvm.



Förvaltningens synpunkter

Rivningslov för rivning av befintlig byggnad och bygglov för nybyggnad av ett hus i en våning med källare beviljades 12 december 2018 (§ 135).

Byggnadsarean uppgick till 137 kvm och bruttoarean till 274 kvm.

Byggnadsnämnden beviljade vid det ursprungliga beslutet en avvikelse såsom anges i detaljplanen och med hänsyn till att bygglov för byggnation inom kvarteret tidigare hade medgett avvikelse i fråga om enplansbyggnad intill 1/9 av tomtens yta. Tomten är 1 235 kvm.

Vid lägeskontroll konstaterades att bygglovet inte hade följts och därmed har intermistiskt slutbesked inte kunnat ges.

Aktuell ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus på 146 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker bygglov i efterhand för nybyggnad som innebär en avvikelse från detaljplanen. Den utförda byggnaden är en nybyggnad och enligt byggnadsnämnden policy och med hänvisning till de rättspraxis som finns medges inte avvikelse vid nybyggnation, utöver det som anges i detaljplanen.

Intermistiskt slutbesked kan inte ges då förslaget avviker från det beviljade bygglovet. Rättelse måste ske. Kontoret kommer i ett separat ärende hantera föreläggande om rättelse.

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. PBL krävs bygglov för tillbyggnad/utökning av byggnadsvolym. 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.

Det finns inte 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 2019-2020 En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut. Därmed saknas grund för att ta ut byggsanktionsavgift.



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 2019 är 46 500 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 11 kap. 56 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning och rivningen har gjorts med stöd av annan lag eller författning, varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa, för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annans egendom eller gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner eller låta avgiften utgå. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Eftersatt underhåll av byggnad anses i detta fall inte vara skäl nog till omedelbar rivning.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 1 p är, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.



Aktuellt prisbasbelopp (pbb) för 2019 är 46 500 kr. Beräkningsgrundande formel är $(1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$ motsvarande $(1,5 * 46500) + (0,005 * 46500 * 0)$

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 69 750 kronor. Sanktionsavgiften baseras dock på den utökade utan på 9 kvm eftersom bygglov och startbesked finns för nybyggnad av bostadshus på 137 kvm.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Inga synpunkter på sanktionsavgiften har inkommit. Inkomna yttrande från sökanden bifogas.

Underlag för beslut

- Lägeskontroll 2021-02-18
- Sektionsritning A-A, B-B, C-C 2021-02-17
- Situationsplan 2021-02-17
- Nybyggnadskarta 2021-02-17
- Mark/Entréplan 2021-02-17
- Källarplan 2021-02-17
- Fasadritning syd och ost 2021-02-17
- Fasadritning norr och väst 2021-02-17
- Fasadritning norr, ost, syd, väst 2021-02-17
- Yttrande från Intressanta hus 2021-02-17
- Beräkning av sanktionsavgift 2021-04-12

Bilagor

- Yttrande från ombud 2021-03-18
- Yttrande från sökande/ombud 2021-04-10
- Yttrande från sökandens ombud 2021-04-13



Upplysningar

Exp:

Underrättas

- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

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

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.