

Najib Veghar
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000269

Byggnadsnämnden

Ansökan om startbesked i efterhand för om- och tillbyggnad samt utvändig ändring

Ärendet

Ärendet avser startbesked i efterhand för genomförande av om- och tillbyggnad samt utvändig ändring av enbostadshus. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnaden och ombyggnaden utan startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnd beslutar med stöd av 10 kap. 23–25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge startbesked i efterhand för om- och tillbyggnaden samt utvändig ändring.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) samt 9 kap. 3 a punkt 1 och 7,8 och 10 § Plan och byggförordningen, PBF (2011:338), påföra [REDACTED] ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 30 460 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts den avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 30 460 kronor.

Ärendet

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus inkom den 2 mars 2020 till miljö- och stadsbyggnadskontoret och bygglov beviljades den 26



mars 2020. I beslutet gällde att tekniskt samråd krävdes och att åtgärden inte fick påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Den 11 februari 2021 gjordes en tidsbeställdes för tekniskt samråd och begäran om komplettering inför samråd skickades den 15 februari 2021 till både fastighetsägare och kontrollansvarig. I ett telefonsamtal från fastighetsägaren och kontrollansvarig den 8 mars 2021 kom det fram att åtgärder redan har genomförts och att fastighetsägaren inte uppmärksammat att det krävdes ett tekniskt samråd och ett startbesked i ärendet innan byggnadsarbetet fick påbörjas.

Efter kommunicering med byggherren och kontrollansvarig skickades tekniska handlingar och kontrollplan in till byggnadsnämnden. Tekniskt samråd bokades med kontrollansvarig den 17 mars där inlämnade handlingar och förutsättningen för att få startbesked i efterhand undersöktes. I enlighet med 10 kap. 21 § PBL har byggnadsnämnden fört protokoll över det tekniska samrådet, vilket är underlag till beslutet.

Förvaltningens synpunkter

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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 och en byggsanktionsavgift ska 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. 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.



Tillbyggnad

Enligt 9 kap. 7 § PBF ska en byggsanktionsavgift om 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea tas ut för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan tillbyggnad av ett en- och tvåbostadshus som kräver lov enligt 9 kap. 2 § punkt 2 PBL, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Den tillkommande bruttoarean och öppenarean har i enlighet med beviljat bygglov har miljö- och stadsbyggnadskontoret beräknats till 30,2 kvm.

Sanktionsarean blir i detta fall 15,2 kvm efter minskning av bruttoarean och öppenarean på 30,2 kvm med 15 kvm enligt 1 kap. 7 § punkt 1 i PBF.

Enligt 9 kap. 7 § punkt 1 i PBF så är sanktionsavgiften för en- och tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Det innebär att sanktionsavgiften blir 27 244 kronor. $(0,5 \times 47\,300) + (0,005 \times 47\,300 \times 15,2) = 27\,244$ kronor

Eftersom bygglov hade beviljats för de åtgärder som utförts utan startbesked, ska sanktionsavgiften enligt och 9 kap. 3 a § punkt 1 PBF bestämmas till hälften, 13 622 kronor ($27\,244$ kronor / 2).

Ombyggnaden

Enligt 9 kap. 8 § PBF ska en byggsanktionsavgift om 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser tas ut för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan ändring av ett en- och tvåbostadshus som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § punkt 3 PBF, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Den bygglovsritningar kan arean som berörs av ändringen beräknas till 44 kvm.

Sanktionsarean blir i detta fall 29 kvm efter minskning av bruttoarean och öppenarean på 44 kvm med 15 kvm enligt 1 kap. 7 § punkt 1 i PBF.

Enligt 9 kap. 8 § punkt 1 i PBF så är sanktionsavgiften för en- och tvåbostadshus är 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Det innebär att sanktionsavgiften blir 10 026 kronor. $(0,125 \times 47\,300) + (0,003 \times 47\,300 \times 29) = 10\,026$, kronor



Eftersom bygglov hade beviljats för de åtgärder som utförts utan startbesked, ska sanktionsavgiften enligt och 9 kap. 3 a § punkt 1 PBF bestämmas till hälften, 5 013 kronor (10 026 kronor/ 2).

Fasadändring

Enligt 9 kap. 10 § PBF ska en byggsanktionsavgift om 0,125 prisbasbelopp per fönster och dörr som berörs tas ut för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan ändring av ett en- och tvåbostadshus som kräver lov enligt 9 kap. 2 § punkt 3c PBL, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

Den bygglovsritningar framgår att det är 4 stycken fönster/dörr som berörs av ändringen.

Enligt 9 kap. 10 § PBF så är sanktionsavgiften för en- och tvåbostadshus är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs
Det innebär att sanktionsavgiften blir 23 650 kronor. $(0,125 \times 47\,300 \times 4) = 23\,650$ kronor

Eftersom bygglov hade beviljats för de åtgärder som utförts utan startbesked, ska sanktionsavgiften enligt och 9 kap. 3 a § punkt 1 PBF bestämmas till hälften, 11 825 kronor (23 650 kronor/ 2).

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 uppsåtligt 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.

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

Underlag för beslut

- Kontrollplan 2021-03-17
- Protokoll 2021-03-17
- VVS-ritningar 2021-03-09
- Projektbeskrivning 2021-03-09
- Beräkning av byggsanktionsavgift för tillbyggnad
- Beräkning av byggsanktionsavgift för ombyggnad
- Beräkning av byggsanktionsavgift för fasadändring



Omfattning och utförande

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4v § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk. Detta ska kontrolleras och dokumenteras i enlighet med byggherrens kontrollplan samt projektörers entreprenörers egenkontrollprogram. Dessutom ska kontroll utföras och dokumenteras i den omfattning som framgår av detta startbesked. Byggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras. Kontrollansvarig ska se till att beslut om startbesked följs samt övervaka och verifiera utförd egenkontroll och att bygglovet följs.

Föreskrifter för arbetets utförande

Vid ändring av byggnad ska Boverkets byggregler BBR (BFS 2011:6) samt konstruktionsregler EKS (BFS 2011:10) med ändringar följas i tillämplig omfattning. Gällande miljö- och arbetsmiljölagstiftning ska följas.

Anmälningar som ska göras

- Efter slutfört arbete (för utfärdande av slutbesked)

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete som underlag för slutbesked

- Utlåtande från berörd kontrollansvarig enligt PBL 10 kap. 11 § 6
- Intyg om att åtgärden överensstämmer med beviljat bygglov
- Sakkunnighetsintyg avseende utförd lägeskontroll
- Besiktningsintyg från skorstensfejarmästare avseende imkanal

Upplysningar

Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslut om bygglov upphör att gälla. Slutbesked i ärendet utfärdas så snart samtliga krav i beslut om startbesked uppfyllts och begärda handlingar lämnats in.

Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Lagrum

- Plan- och bygglagen (2010:900) – PBL
- Plan- och byggförordningen (2011:338) – PBF

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden



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.