

Kjell Hesselgren
08-568 910 00

Dnr BN 2020-001482

Byggnadsnämnden

[REDACTED]

Anmälan med beslut om startbesked i efterhand för ändring av planlösning, byggnadskonstruktioner samt VA-installation i enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser en anmälan och startbesked i efterhand för ändring av planlösning och bärande byggnadskonstruktioner samt VA-installation i enbostadshus. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört arbetet utan 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 ändring av planlösning, bärande byggnadskonstruktioner samt VA-installation i enbostadshus.
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 8 330 kronor enligt 11 kap. 60 § PBL för att arbeten har utförts utan startbesked. 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 4 920 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Avgiften reduceras med 100 procent till 0 kronor, på grund av att byggnadsnämndens lagstadgade svarstid om 4 veckor efter inkommen anmälan överskridits. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 8 330 kronor.

Ärendet

Anmälan avser flytt av trappa mellan våningsplan, avväxling av mellanbjälklag samt ändring av VA-installation vid byggnation av nytt badrum på övre våningsplan i enbostadshus. Anmälan inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 31 december 2020.

Begäran om komplettering av anmälan skickades till byggherren den 19 februari 2021, det vill säga mer än 4 veckor efter det att anmälan inkommit.

Vid telefonkontakt med byggherren i ärendet har framkommit att det huvudsakliga arbetet redan var utfört och färdigställt när anmälan till miljö- och stadsbyggnadskontoret gjordes den 31 december 2020.

I skrivelse från byggherren som inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 16 april 2021, förklarar denne att en anmälan avseende arbetet gjordes via kommunens e-tjänst den 20 augusti 2020. Som nyinflyttade till Sverige visste man inte riktigt hur processen fungerade och påbörjade arbetena i god tro med förhoppningen att snart få höra från kommunen och då formalisera sin anmälan.

Efter cirka 10 veckor kontaktade byggherren miljö- och stadsbyggnadskontorets registratur för att efterhöra statusen i sitt ärende. De fick då besked om att det inte fanns något anmälanärende för åtgärderna registrerat på fastigheten. Registraturen beklagade i ett email till byggherren den 6 november 2021, att en anmälan via kontorets e-tjänst inte hade lyckats att genomföras, samt bifogade en länk till en guide för kontorets e-tjänster.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 2. Området som ligger vid Enebybergs hållplats bebyggdes på 1910-talet och hör till samhällets äldsta delar. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

För fastigheten gäller detaljplan nr S 15 och S33 med beteckningen B som anger bostadsanvändning, med möjlighet för byggnadsnämnden att medgiva inredning av samlings-salar samt lokaler för handel- och hantverksändamål.



På varje tomt får förutom uthus och andra gårdsbyggnader, icke uppföras mer än en huvudbyggnad. Högst en niondel av tomtytan får bebyggas. Huvudbyggnaden får uppföras till en höjd om högst 7,5 meter och får ha högst två våningar förutom vind som får inredas till högst en tredjedel, i huvudbyggnad av trä dock endast om särskilda skäl därtill föreligger.

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 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.

Utförda ändringar överensstämmer med detaljplanen. Den förändring som skett kan ej anses medföra så stort ingrepp på byggnaden att den ej kan tillåtas. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på utformning och varsamhet. Det finns förutsättningar att ge startbesked 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 ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga och anmälningspliktiga 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 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.

Enligt 9 kap. 11 § PBF, 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 är 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 lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

I detta fall har den bruttoarea som till väsentlig del påverkats av den ändrade planlösningen som beräknats till 15 kvm. Minskat med 15 kvm blir sanktionsarean 0 kvm. Denna överträdelse medför en byggsanktionsavgift på 5 912 kronor. Enligt 9 kap. 13 § 2 st. 2 punkt PBF, är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, 0,05 prisbasbelopp för installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp.

Beräknat på prisbasbeloppet för år 2020 (47 300 kronor), blir byggsanktionsavgiften för denna överträdelse 2 365 kronor.

Den totala byggsanktionsavgiften för överträdelserna blir 8 277 kronor. (5 912 + 2 365) kr.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna en byggsanktionsavgift på 13 433 kr, med ett solidariskt betalningsansvar enligt 11 kap. 60 § PBL.

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

Underlag för beslut

- Anmälan, inkom 2020-12-31
- Planritningar, 2 st. inkom 2020-12-31
- Konstruktionsritning, inkom 2020-12-31
- Kontrollplan, inkom 2021-04-16
- Entreprenadintyg, inkom 2021-04-16
- Intyg om utförandekontroll av byggnadskonstruktioner, inkom 2021-04-16
- Besiktningens utlåtande avseende badrum, inkom 2021-04-16
- Intyg om säker vatteninstallation, inkom 2021-04-16
- Beräkning av sanktionsavgifter, 2 st. daterade 2021-05-17



Bilagor:

- Yttrande från byggherren, inkom 2021-04-16

För startbeskedet gäller följande:

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

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

Upplysningar

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

För startbeskedets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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.