

Léni Muñoz Askild
08-568 910 00

Dnr BN 2021-000719

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad och yttre ändring av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad genom inglasning av befintligt skärmtak samt uppförande av altan i fasad mot väster. Uteplatsen har en byggnadsarea om 15 kvm. Altanen upptar ingen byggnadsarea och bedöms som en fasadändring då altanenshöjd ligger 1,2 meter från befintlig mark till färdigt golv. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört byggnadsarbetet utan bygglov och startbesked.

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 ge bygglov och startbesked i efterhand för inglasning av uteplats samt uppförande av altan.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 11 § Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [redacted] ägare till fastigheten, betala en byggsanktionsavgift om 24 150 kronor för tillbyggnad och 8 017 kronor för yttre ändring (altan). Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Léni Muñoz Askild
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 4 764 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Byggsanktionsavgiften för överträdelserna är 24 150 kronor för tillbyggnad och 8 017 kronor för yttre ändring (altan).

Ärendet

Den 26 maj 2021 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en ansökan om lov för inglasning av befintlig uteplats/skärm tak samt uppförande av altan i fasad mot väster på fastigheten [REDACTED]. Befintligt skärmtak har en area om 15 kvadratmeter (kvm) och var uppfört lovfritt enligt 9 kap. 4§ 2p PBL. Att glasa in är att betrakta som en tillbyggnad och kräver därmed bygglov. Altanen upptar ingen byggnadsarea och bedöms som en fasadändring då altanhöjden är 1,2 meter från befintlig mark till färdigt golv.

Ärendet kräver en situationsplan upprättad på bestyrkt utdrag ur primärkartan. Den 15 november 2021 utfördes en mätning på fastigheten och det uppmärksammades att åtgärden redan var uppförd innan bygglovet erhöles.

Fastighetsägaren inkom den 19 januari 2022 med ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för åtgärden.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S363 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med max 1/5 av fastighetens yta motsvarande 375,8 kvm. Komplementbyggnad om max 40 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå. Avstånd till tomtgräns är inte reglerat i planen, vilket innebär att byggnadsstadgan 39 § och 4,5 meter gäller.

Fastigheten ligger inte inom bevarandeområde enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok. 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 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. 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.



Fastigheten är idag bebyggd med 129 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaden blir 144 kvm. Eftersom åtgärden överensstämmer med detaljplanen finns det förutsättningar att ge bygglov i efterhand. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan och utformning.

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 2021. 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 2022 är 48 300 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 § PBL 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. Bygglovavdelningen bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Enligt 9 kap. 7 § 1p PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad utan lov och startbesked, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm av tillbyggnadens sanktionsarea.

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. Sanktionsarea i detta fall är 0 kvm.

Aktuell överträdelse för tillbyggnad ger en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor.



Enligt 9 kap. 10 § 1p PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan yttre ändring av byggnad utan lov och startbesked, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvm av den sanktionsarea som ändringen avser. Aktuell överträdelse för yttre ändring (altan) ger en byggsanktionsavgift på 8 017 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för inglasning av uteplats om 15 kvm samt uppförande av altan. Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Kontoret föreslår vidare att nämnden med stöd av 11 kap 51 § PBL påför fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 24 150 kr för tillbyggnad och 8 017 kronor för yttre ändring (altan).

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

Underlag för beslut

- Situationsplan, inkom 2022-01-19
- Kontrollplan, inkom 2021-10-14
- Fasadritningar mot öst, väst, inkom 2021-09-02
- Fasadritningar mot syd, norr, inkom 2021-09-02
- Sektion, inkom 2021-09-02
- Planritningar, inkom 2021-09-02
- Beräkning av byggsanktionsavgift (tillbyggnad)
- Beräkning av byggsanktionsavgift (altan)

För lovet 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 bygglov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Upplysningar

Bygglov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Grannar



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.