

Byggnadsnämnden

**Ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand för
uppställning av byggbodas**

Ärendet

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i efterhand för uppställda byggbodas på fastigheten [REDACTED]. Bodetableringen är en tillfällig åtgärd under ombyggnation av villa. Uppställningen av byggbodas sker nära tomtgräns och delvis på prickad mark, men förutsättningarna för ett tidsbegränsat bygglov bedöms uppfyllda. Senast den 30 oktober 2023 ska bodetableringen avvecklas och marken återställas. Beslutet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha ställt upp bodarna på platsen utan bygglov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att ge tidsbegränsat bygglov i efterhand för byggbodas. Tidsbegränsat lov gäller till och med 2023-10-30. Senast 2023-10-30 ska avvecklingen ha skett och marken återställts.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av och 10 kap. 23 och 34 §§ PBL att meddela startbesked och slutbesked i efterhand. Byggnadsverket får tas i bruk.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL att påföra Wincrantz Byggnads Aktiebolag (org.nr: 556311-3371), att betala en byggsanktionsavgift om 33 810 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts den avgiftsskyldige.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för tidsbegränsat bygglov är 11 547 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 33 810 kronor.

Ärendet

Den 2 december 2021 inkom en ansökan om bygglov för tidsbegränsad uppställning av byggbodarna på fastigheten [REDACTED]. Byggbodarna ska användas som kontor- och personalutrymme under en begränsad tid då ombyggnation av villa pågår. Ansökan avser tidsbegränsat lov till och med hösten 2023. Senast den 30 oktober 2023 ska bodetableringen avvecklas och marken återställas.

Bodarna står uppställda innan lov och startbesked meddelats och ärendet hanteras som en ansökan om lov i efterhand. Fyra byggbodarna, med en total bruttoarea om 105 kvm, har ställts upp på en stålställning ovanpå befintligt garage nära tomtgränsen mot grannfastigheten Ysäter 1.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BFII. Enligt planbestämmelserna får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras på fastigheten. Högst 1/9 av tomten får bebyggas. Prickmark får inte bebyggas.

Fastigheten ligger inte inom något utpekat bevarandeområde, enligt kommunens kulturmiljöhandbok, men ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Ägaren till fastigheten Framnäs 4 har inkommit med erinran avseende bodarnas placering och utformning. Bodarna kommer att vara uppställda under lång tid och passar estetiskt inte in i ett villaområde. I grannyttande framförs även att det bör prövas om bodarna kan placeras på annan plats på tomten.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter. I svar den 26 januari 2022 uppges att platsen har valts för att underlätta transporter samt att annan lämplig plats för etableringen saknas på tomten.



Förvaltningens synpunkter

Vid bedömningen av lovplikt för uppställning av byggbodarna ska hänsyn tas till användningssättet, utformningen och varaktigheten i användningen (MÖD P 6367–14). De aktuella byggbodarna är avsedda för människor att uppehålla sig i, har en konstruktion som består av tak och väggar och kommer att ha en varaktig placering under en tidsperiod om närmare 2 år och bedöms därför lovpliktiga.

Förslaget strider mot gällande detaljplan. Det saknas byggrätt och placeringen innebär avvikelse från gällande detaljplan avseende bodarnas placering nära tomtgräns. Bodarnas placering kräver även ut över prickad mark mot väg, dvs mark som inte får bebyggas. Bodetableringen uppfyller inte förutsättningarna för ett permanent lov.

Enligt 9 kap. 33 § PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som inte uppfyller alla förutsättningar för permanent bygglov, om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid. För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges krävs att den sökta åtgärden avser ett behov som är tillfälligt. Förutom att åtgärden ska vara av tillfällig karaktär ska det också vara rimligt och realistiskt, med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna, att avveckla åtgärden och återställa platsen.

Byggbodarna ska användas under en begränsad period då ombyggnation av villa på den aktuella fastigheten pågår. Byggbodarna kan enkelt lyftas bort och stålställningen monteras ned. När det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla ska platsen återställas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att storlek, utformning och placering är olämplig ur stadsbildssynpunkt, men behovet är av tillfällig karaktär och kan accepteras under en begränsad period. Tomten är kuperad och platsen för bodarnas uppställning bedöms som den mest lämpliga med hänsyn till förutsättningarna. Ansökan bedöms uppfylla förutsättningarna för tidsbegränsat bygglov, enligt 9 kap. 33 § PBL.

Bodarna har ställts upp på platsen utan lov och startbesked. 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 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. 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 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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. Bygglovavdelningen bedömer i detta fall att byggsanktionsavgiften ska tas ut av bygglovssökande som tagit på sig ansvaret för 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 33 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov i efterhand samt att start- och slutbesked meddelas med stöd av och 10 kap. 23 och 34 §§ PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs bygglovssökanden en sanktionsavgift på 33 810 kr.

Underlag för beslut

- Situationsplan, inkom 2021-12-02
- Plan- och fasadritningar, inkom 2021-12-02
- Sektion, inkom 2021-12-02
- Konstruktionsritningar, inkom 2021-12-02
- Kontrollplan, inkom 2022-02-22
- Avvecklingsplan, inkom 2021-12-07
- Yttrande från granne, inkom 2022-01-10
- Yttrande, inkom 2022-01-26

Upplysningar

Bodarna får inte användas för bostadsändamål.

För lovens utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Exp:
Underrättas



- Fastighetsägare
- Grannar

Delges

- Sökanden
- Framnäs 4

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.