

[REDACTED]

Rättelseföreläggande avseende olovlig tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Den 13 augusti 2021 gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten [REDACTED]. Det kunde konstateras att det finns åtgärder som inte har lov i form av tillbyggnad och fasadändring. Tillbyggnaden består av tak om 17,6 kvm mot sydväst samt uppsättning av glaspartier med aluminiumprofil. Tillbyggnaden uppfördes mellan år 2020–2021 enligt flygfoton.

Åtgärderna strider mot detaljplanen och bedöms förvanska byggnadens kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det skulle innebära en förvanskning av byggnaden i strid med bestämmelsen i 8 kap. 13 § första stycket PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att fastighetens ägare föreläggs med vite om 25 000 kr vardera för olovliga skärmtaket och de inglasade partierna mot sydväst. Kontoret föreslår även att fastighetsägarna föreläggs om vite om 5 000 kr vardera per månad så länge åtgärderna ej rättats. Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift som riktas till fastighetsägarna som uppfört skärmtak och inglasade partier mot sydväst utan lov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att bygglov i efterhand inte kan ges för skärmtak och inglasade partier mot sydväst.
2. Byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL och lag (1985:206) om viten, att förelägga [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED] att vid vite om 25 000 kronor vardera senast 6 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva de olovligt utförda åtgärderna, skärmtak och inglasningar. Fastighetens ägare föreläggs vidare vid vite om 5 000 kr vardera per månad löpande därefter, så länge rättelse inte vidtagits. Rättelsen avser:
 - a) Rivning av skärmtak om 17,6 kvm mot sydväst



b) Rivning av samtliga inglasningar och ramprofiler under tak mot sydväst

3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7. 1 § och 9 kap. 10. 1 § Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, att förelägga [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED] att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 24 705 kronor för byggnation av skärmtak och 6 327 kronor för fasadändringen.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Beskrivning av ärendet

Den 13 augusti 2021 gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten [REDACTED]. Vid platsbesöket kunde konstateras att det finns åtgärder som inte har lov, i form av tillbyggnad av skärmtak om 17,6 kvm inmätt vid stommen, och inte vid takfoten mot sydväst samt uppsättning av glaspartier.

Den 18 oktober 2021 begärde kontoret en förklaring angående de olovliga åtgärderna. I svar från fastighetsägaren den 29 oktober 2021 hävdar ägaren att huvudbyggnaden har varit fuktskadat tidigare därav har man byggt upp ett tak på.

Fastighetsägaren har även skickat in besiktningsprotokoll där byggnaden har haft fuktskador samt att skärmtaket ska minskas till 15 kvm som bygglovsbefriat skärmtak.

Kontoret konstaterar att bygglov för skärmtaket om 17,6 kvm och inglasning mot sydväst inte kan tillstyrkas i efterhand. Kontoret har den 14 februari 2022 gett fastighetsägaren möjlighet att vidta rättelse genom att riva de olovliga åtgärderna. I svar från fastighetsägaren den 14 mars 2022 vill fastighetsägaren få åtgärderna prövade.



Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Enligt gällande detaljplan D278 får fastigheten bebyggas med totalt 160 kvm byggnadsarea för huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden får uppföras med högst 2 våningar och högsta byggnadshöjd om 7,6 meter respektive högsta totalhöjd +15 meter från nollplanet. Den lägsta respektive högsta taklutningen är 18 grader och 38 grader. Dagvatten från hårdgjordyta på tomten ska förledas till genomsläppliga ytor på tomten. Ny bebyggelse ska utformas med puts fasader med enkelt och osmyckat uttryck som ansluter sig till karaktärsdrag hos byggnadens omgivning. Av planbeskrivningen framgår att byggrätten för [REDACTED] inte medger någon ytterligare tillbyggnad.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B58. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Huvudbyggnaden är uppförd år 1937 med stil från 20-talsklassicismen, år 1965 beviljades lov för byte av fönster. I övrigt är huvudbyggnaden välbevarad.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnaden ingår i en miljö som har klassats som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Huvudbyggnaden är välbevarad och placerad väl synlig mot vattnet. Skärmtaket och inglasningen mot söder medför att huvudbyggnadens tidstypiska detaljer som fönster och pelare döljs bakom tak och inglasning. Kontoret bedömer att de olovliga åtgärderna innebär förvanskning av byggnadens karaktär.

Bjälklaget i form av terrass under det olovliga skärmtaket har även uppförts utan lov dock har det förflutit mer än 10 år sedan den uppfördes. Åtgärden är därmed preskriberad. Bjälklaget upptar 17,6 kvm byggnadsarea dock har den inte prövats i ett bygglovsbeslut. Skärmtaket kan inte betraktas som bygglovsbefriat skärmtak eftersom skärmtaket är större än 15 kvm i takplan och inte heller av enkel konstruktion.

Huvudbyggnaden är idag inmätt 157 kvm exklusive skärmtaket och bjälklaget i form av terrass som saknar lov. Inräknat med bjälklaget och skärmtaket på 17,6 kvm blir huvudbyggnaden 174,6 kvm byggnadsarea mot tillåtna 160 kvm byggnadsarea. I gällande detaljplan och planbeskrivning har man även kommenterat att man inte kommer medge någon utökad byggrätt på fastigheten [REDACTED]

Med hänsyn till ovanstående avstyrker miljö- och stadsbyggnadskontoret åtgärderna i efterhand och föreslår att byggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren om rättelse.



Foton från mäklare



Foton från platsbesök 2021-08-12



Ortfoton från 2021



Ortfoton från 2020



Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Föreläggande om rättelse och byggsanktionsavgift

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. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglovsenheten bedömer det skäligt att rättelse genom rivning av skärmtaket och inglasningen ska vara gjort inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Bygglovsenheten föreslår att föreläggandet förenas med vite om 25 000 kronor.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. 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 att byggsanktionsavgiften ska tas ut av fastighetsägaren som låtit uppföra och även är den som fått fördel av överträdelsen.

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. Av utredningen i ärendet framgår att byggnaden är uppförd någon gång mellan 2020 - 2021. Byggnaden uppfördes för mindre än 5 år sedan och en byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

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 om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 9 kap. 7 § 1 p § PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra en tillbyggnad utan lov och startbesked 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea byggnadens brutto-och öppenarea minskad med



15 kvm. 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 2022 är 48 300 kr och aktuell överträdelse ger därmed en byggsanktionsavgift på 24 705 kronor för tillbyggnad.

Enligt 9 kap. 10 § 1p PBF är byggsanktionen för att genomföra fasadändring på huvudbyggnad utan lov och startbesked 0,1,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den arean som äringen avser.

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 2022 är 48 300 kr och aktuell överträdelse ger därmed en byggsanktionsavgift på 6 327 kronor för fasadändring.

Underlag för beslut

- Bilaga 2021-11-22
- Inkommande e-post 2022-03-14
- Inkommande e-post 2021-11-04
- Inkommande e-post 2021-10-28
- Skrivelse 2021-09-27
- Inkommande e-post 2021-08-13
- Övriga handlingar 2021-08-13
- Besiktningsprotokoll 2021-08-13
- Inkommande e-post 2021-08-12
- Fotografi 2021-08-12
- Fotografi 2021-08-12
- Beräkning av byggsanktioner för tillbyggnad 2022-02-21
- Beräkning av byggsanktioner för fasadändring 2022-02-21

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare

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.