



Byggnadsnämnden

[REDACTED]
**Ansökan om bygglov i efterhand för utvändigt ändring av
enbostadshus**

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för yttre ändring. Befintlig garageport har tagits bort och ersatts med liggande vit träpanel med en dörr och ett fönster.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört åtgärderna utan bygglov och startbesked. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov i efterhand för yttre ändring.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs med följande tillägg:
 - Att utförandet överensstämmer med beviljat lov och startbesked i efterhand
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § 1 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED], att betala en byggsanktionsavgift om 6 179 kronor. Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström
Bygglovhandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 2 951 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 6 179 kronor.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

Den 18 december 2021 inkom en klagoanmälan till miljö- och stadsbyggnadskontoret avseende behov av städinsatser kopplat till renovering av huset på fastigheten [REDACTED]. Anmälan fick diarienummer BN 2021-1598. Vid platsbesök konstaterades att det skett ändringar i fasaden då garageporten var utbytt.

Den 13 februari inkom en ansökan om lov i efterhand för fasadändring, borttagning av garageport som ersatts med vit träpanel samt en dörr och ett fönster. Vid nytt platsbesök den 10 mars noterades ytterligare genomförda åtgärder på fastigheten. Dessa hanteras inte i nu aktuellt ärende utan utreds istället i ärende med dnr BN 2021-1598.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S2 och beteckningen A. Detaljplanen saknar bestämmelser om fasadändring.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B7. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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 ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre avsevärt påverkas på annat sätt. Att ersätta befintlig garageport med träpanel, dörr och fönster innebär en väsentlig ändring av byggnadens yttre och kräver därmed bygglov. 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.

Byggnaden på Hjälmen 5 uppfördes efter nybyggnadsritningar 1932. Bygganden har under årens lopp byggts till och genomgått stora visuella förändringar. Senaste

bygglovet gavs 2002 och innebar en påbyggnad/inglasning av altan mot gata. Byggnaden har inget tydlig arkitektoniskt formspråk eller tydliga årsringar. Genomförd ändring bedöms uppfylla kraven på helhetsverkan, utformning och varsamhet. Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden. Sökande har informerats om att utrymmet inte får användas för varaktig vistelse då invändig rumshöjd understiger 2,3 m.

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 för mindre än 5 år sedan. 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. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Miljö- och stadsbyggnadskontoret 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 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.

Enligt 9 kap. 10 § PBF är byggsanktionsavgiften för att ändra ett en- eller tvåbostadshus yttre utseende innan byggnadsnämnden det tillstånd 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Ändringen omfattar 5,852 kvm. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 6 179 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för utvändig ändring. Kontoret föreslår

vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 6 179 kr.

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

Handlingar som tillhör beslutet

- Plan- och fasadritningar 2022-04-19
- Kontrollplan 2022-04-19
- Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2022-04-20

För lovet gäller följande:

Åtgärderna får tas i bruk. 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

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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

Underrättelse:

- grannar

Delges

- Sökanden
- Fastighetsägare

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