



Byggnadsnämnden

Fastighet: [REDACTED]
**Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av
enbostadshus**

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad i form av utökad byggnadsarea av enbostadshus. Uppfört enbostadshus har överskriden byggnadsarea med totalt 7,5 kvm på grund av val av fasadmaterial. Utökad byggnadsarea har medfört att avstånd till fastighetsgränsen har minskat med 20 cm. Förslaget är planstridigt. Planavvikelser bedöms små. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand bedöms uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 och 31b §, plan- och bygglagen (2010:900), PBL att ge bygglov med mindre avvikelse i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus
2. Startbesked i efterhand för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23§ PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
3. Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet i efterhand är 7 874 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

Vid uppmätning på fastigheten har miljö- och stadsbyggnadskontoret uppmärksammat att byggnadens byggnadsarea inte överensstämmer med bygglovet (beslutsdatum 13 mars 2019, § 29, dnr BN 2018–01278) och att även avstånd till fastighetsgränsen har minskats.

Ansökan avser tillbyggnad/utökad byggnadsarea av enbostadshus i efterhand med 7,5 kvm vilket utökar befintlig byggnadsarea till totalt 137,5 kvm. Byggnadens avstånd till fastighetsgränsen har därmed minskat med 20 cm (från 4,5 meter till 4,3 meter). Både byggnadsarea och avstånd till fastighetsgränsen avviker från gällande planbestämmelser.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D123 med beteckningen B II fril. Fastigheten får bebyggas med friliggande huvudbyggnad med högst två våningar. Största byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad är 130/30 kvm. Avstånd till fastighetsgränser minst 4,5 meter.

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. 38 § PBL får byggnadsnämnden, i ett beslut om bygglov för en åtgärd som redan har utförts, bestämma om skyldighet att vidta ändringar i det utförda.

Enligt gällande bygglov ska fastigheten bebyggas med 130 kvm huvudbyggnad och 30 kvm komplementbyggnad. Uppförd huvudbyggnad har 137,5 kvm vilket innebär byggytan har överskridits med 7,5 kvm. Överskriden byggnadsarea skapades genom valt fasadmateriäl, där stående träläkt skjuter över byggnadens sockel längs husets omkrets. Det medförde också att avstånd till närmaste tomtgräns blev mindre än 4,5 meter. Därför har en ansökan om bygglov i efterhand för utökning av byggnadsarea och placering närmare tomtgräns än 4,5 meter inlämnats.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende på byggnadsarea och avstånd till tomtgränsen som är vid byggnadens ena hörn 4,3 meter mot tillåtna 4,5 meter.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna till Koltrasten 24 har inlämnat synpunkter som bifogas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna i det enskilda fallet kan betraktas som små.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Det finns förutsättningar att ge bygglov med mindre avvikelse 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 2022. 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. En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Länsstyrelsen bedömde i beslut, datum 2021-09-22, Beteckning 403-50311-2021, i liknande fall på fastigheten Hästhoven 3 att den avvikelse från givet bygglov som skett inte är så väsentlig att den ska likställas med den situationen att klagandena skulle ha uppfört byggnaden utan lov och startbesked (jfr MÖD P 8564-12).

Bestämmelserna i PBF bör inte tolkas extensivt med hänsyn till byggsanktionsavgiftens straffliknande karaktär. Den överträdelse som nämnden har lagt till grund för sitt beslut om byggsanktionsavgift motsvaras inte av någon bestämmelse i PBF. Därför ska inte någon sanktionsavgift tas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

- Takplan 2022-05-09
- Planritningar 3st 2022-05-12
- Markplaneringsritning 2022-05-12
- Situationsplan med reviderade mått 2022-05-12
- Sektionsritningar 3 st 2022-05-12
- Plan- fasader sektion garage 2022-05-12
- Ritningsförteckning 2022-05-12
- Fasadritningar 3 st 2022-05-12

Bilaga 1

Yttrande från Koltrasten 24 inkommit 2022-05-27

För lovet gäller följande:

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

- Slutanmälan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.
- Sakkunnighetsintyg om utförd lägeskontroll

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsten på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-infor-slutbesked

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:

- sökanden
- grannar

Delges:

- Grannar Koltrasten 24

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