



Byggnadsnämnden

Fastighet: DANDERYD 2:27 (ENEBYBERG SVÄGEN 16) Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av förråd under mark

Ärendet

Byggnadsnämnden beviljade 10 mars 2021 (§ 32) bygglov för tillbyggnad av industribyggnad.

Under pågående byggnadsarbete konstaterades att förråd, 122 kvm, under mark har uppförts utan lov. Tillbyggnaden ligger mitt på tomten, under mark, mellan den senaste tillbyggnaden och den ursprungliga byggnaden. Sökanden har nu som rättelse inlämnat en ansökan om lov i efterhand för uppförande av förråd under mark.

Den föreslagna tillbyggnaden strider inte mot detaljplanen. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnad under mark 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 tillbyggnad under mark.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap.7 § 3 p § Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra Fastighets AB bergudden (orgnr 556376–3472), ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 151 662 kronor.
3. 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.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mikael Henriksson, Kommendörsgatan 30, 114 48 Stockholm.
5. Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked utfärdats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 22 918 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 151 662 kronor.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D1 med beteckningen HIIe. Enligt planen får fastigheten användas för handel och industri. 1/3 av tomtens yta motsvarande 1 1713 kvm bebyggs. Byggnad får uppföras i två våningar och en slutningsvåning med högsta byggnadshöjd på 7,6 meter. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Antal p-platser i planbeskrivningen anges 25 p-platser/1000 bruttoarea.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker lov i efterhand då förslaget inte strider mot detaljplanen.

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 PBL krävs bygglov för tillbyggnad. 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.

Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden då förslaget inte strider mot detaljplan.

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

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. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som 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. Åtgärden utfördes år 2022. 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 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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen(2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, är 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. (Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 3 p)

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.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 151 662 kronor. Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Sökanden har inkommit med synpunkter och anser att sanktionsavgiften ska utgå, i första hand pga att handlingarna har varit redovisade i samband med tekniskt samråd.

I andra hand anser sökanden att sanktionsavgiften ska beräknas som ”annan byggnad” än kontor/industri.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret delar inte sökandens synpunkter. Förrådet har inte behandlats i tekniskt samråd utan upptäcktes av kontoret. Förrådet är inne i byggnaden som del av industribyggnaden och är inte en separat byggnad.

Handlingar som tillhör beslutet

- Beräkning av byggsanktionsavgift 2022-04-27
- Planritningar 2022-04-06
- Sektion 2022-04-06

Bilaga

- Inkommande e-post, yttrande från sökande 2022-05-16

För lovet gäller följande:

För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd.

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.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Delges:

- sökanden

Underrättelse:

- fastighetsägare (om annan än sökande)
- granne

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