



Byggnadsnämnden

[REDACTED]
Anmälan i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Ärendet avser anmälan om komplementbyggnad enligt attefallsreglerna. Byggnaden är redan uppförd vilket innebär att ärendet bedöms som anmälan i efterhand på 22 kvm. Byggnaden placeras mer än 4,5 meter från närmaste tomtgräns.

Förutsättningar att ge startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL ge startbesked i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
2. Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § 2p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra [REDACTED] ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 13 765 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

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för anmälan är 4 579 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 13 765 kr kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Anmälan avser nybyggnad av komplementbyggnad på 22 kvm enligt attefallsreglerna. Byggnaden placeras 1,9 meter från huvudbyggnaden och mer än 4,5 meter från närmaste tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har mottagit klagomål att byggnaden hade påbörjats innan startbesked getts. Kontoret gjorde tillsyn på plats under mars 2022 och konstaterade att byggnaden redan var uppförd. En lägeskontroll har genomförts som visar att byggnaden har uppförts enligt inlämnad anmälan dock utan startbesked.

Byggnaden är placerad där det har pågått markförändringar som saknades lov. Anmälan bedömdes komplett den 2022-05-17 och tidsfristen skulle gå ut den 2022-06-16. Med hänsyn till den pågående markförändringen beslutade miljö- och stadsbyggnadskontoret 2022-05-22 att förlänga handläggningstiden tom den 15 oktober 2022, det vill säga till ansökan om lov för mur och markförändringar prövas av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslutade 7 september 2022 (§ 115) att ge bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av stödmur på fastigheten.

Det finns förutsättningar att ge startbesked i efterhand för åtgärden.

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 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.

Den inlämnade anmälan betraktas som anmälan i efterhand som rättelse för den uppförda byggnaden.

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 2021–2022 En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter.

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 ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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 uppsåtligt 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 nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 13 765 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 13 765 kr.

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

Handlingar som tillhör beslutet

1. Situationsplan/Lägeskontroll 2022-04-04
2. Fasadritningar 2022-04-11
3. Kontrollplan 2022-03-10
4. Situationsplan 2022-03-10
5. Sektioner 2022-05-17
6. Plan 2022-04-11
7. Beräkning av sanktionsavgift

Bilagor:

Fasad, 2022-05-17

Beslut om förlängning av handläggningstid

För lovet gäller följande:

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 startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)

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