

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för byte av takmaterial från betongpannor till falsad plåt. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört åtgärden utan bygglov, och startbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand, samt slutbesked är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
5. Avgiften för handläggningen är 6 074 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 11 812 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen, PBF. 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.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 6 074 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 11 812 kronor.

Bakgrund

Fastighetsägaren kontaktade kommunen med frågan om byte av takmaterial krävde bygglov och fick svaret att åtgärden är bygglovspliktig.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Kort därefter inkom bygglovsansökan. Några dagar senare inkom ett klagomål från grannen på fastigheten [REDACTED] som meddelade att byte av takmaterial redan pågick, innan bygglov givits. Ansökan avser byte av takmaterial från betongpannor till falsad plåt. Byggnaden uppfördes 1969 och har en våning med källare. Svarta betongpannor är ursprungligt takmaterial och byggnadens karaktär är en väl bevarad 1960-talsvilla. Entrétaket är belagt med svart falsad takplåt lik den som nu läggs på hela taket.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 123 med beteckningen B friil 130/30 alt. 1/10 e1, e2, II. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.



Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inte inkommit med några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 30§ PBL ska lov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

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. 2c § PBL krävs bygglov för aktuell fasadändring genom byte av takmaterial. 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.

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

Det finns förutsättningar att ge bygglov 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 2023. 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 2023 är 52 500 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 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.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 11 812 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för byte av takmaterial från betongpannor till falsad plåt.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ger med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 11 812 kronor.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Slutanmälan, inkom 2023-02-10
2. Kontrollplan, inkom 2023-02-10
3. Broschyr, inkom 2023-01-22
4. Exteriörredovisning, inkom 2023-01-22
5. Fotografi, inkom 2023-01-18

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om bygglov i efterhand för utvärdig ändring av enbostadshus
2. Beräkning av byggsanktionsavgift

För lovet gäller följande

Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked, vilket ges i detta beslut.

Omfattning och utförande av kontroll

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Anmälningar som ska göras

Slutanmälan har gjorts och slutbesked utfärdas i detta beslut.

Handlingar som har inlämnats vid slutfört arbete

- Slutanmälan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet följts, undertecknat av byggherren.

Upplýsningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Delges:

- sökande/fastighetsägare
- klagande (ägare av Nötväcken 2)

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar