

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GULLREGNET 1 (DANARÖVÄGEN 20)

Anmälan i efterhand för installation av FTX-ventilation i enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser en anmälan och startbesked i efterhand för installation av mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX) i enbostadshus.

Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört arbetet utan startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23-25 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge startbesked i efterhand för ändring av ventilationsinstallation i enbostadshus.
2. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
3. Slutbesked krävs. Installationen får tas i bruk innan slutbesked utfärdats.
4. Avgiften för handläggningen är 3 413 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL (2010:900) samt 9 kap. 13 §, 2 stycket, 1 pkt, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra Hammaren Fastigheter AB, org. nr. (16502069-1217) ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 2 415 kronor enligt 11 kap. 60 § PBL för att arbeten har utförts utan startbesked. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts den avgiftsskyldige.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för anmälan är 3 413 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 2 415 kronor.

Bakgrund

Byggnaden är ett enbostadshus uppfört 1964 i två våningsplan, varav det nedre är ett souterrängplan. I samband med att protokoll från utförd funktionskontroll av ventilation (OVK) avseende nyinstallation av FTX-installation i byggnaden, inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret i december 2022 (dnr B 2022-001417), uppmärksammade kontoret att det inte fanns någon anmälan och startbesked för åtgärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Efter kommunikering med fastighetsägaren om detta, inkom denne den 2 februari 2023, med en anmälan i efterhand avseende åtgärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 65 med beteckningen BF II. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 211 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i två våningsplan och får inte inrymma fler än två bostadslägenheter.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets arkivhandlingar är byggnaden inredd med en bostad där köket är placerat på det övre våningsplanet. Enligt protokoll från OVK samt inlämnade ventilationsritningar, så framgår att det finns ett kök även på det nedre våningsplanet. Detta kunde också konstateras vid det platsbesök som miljö- och stadsbyggnadskontoret utförde den 24 februari 2023. Det handlade dock inte om någon separat lägenhet, utan endast om ett mindre kök som hade inretts i ett rum som tidigare varit hobbyrum enligt arkivritningar. Vidare kunde konstateras att köket hade kolfilterfläkt samt frånluft anslutet till nytt FTX-aggregat, men saknade imkanal.

Byggherren/ fastighetsägaren har inkommit med protokoll från en överlåtelsebesiktning utförd i samband med sitt förvärv av fastigheten 2002, där det framgår att köket på det nedre våningsplanet fanns redan då. Eftersom köket inretts för mer än 10 år sedan, så kan inte miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga fastighetsägaren om rättelse gällande byggnationen av köket eller ställa krav på dess tekniska utförande etc.

Om en separat lägenhet ska inredas på en del av det nedre våningsplanet, så måste bygglov sökas och beviljas samt relevanta tekniska egenskapskrav enligt 8 kap. 4 § PBL uppfyllas för att startbesked ska kunna ges.

Fastigheten ligger inte inom något i kommunens kulturmiljöhandbok utpekat bevarandeområde, eller i något riksintresseområde enligt kulturmiljövården. Ändringar av byggnaden ska dock enligt 8 kap. 17 § PBL ändå utföras varsamt.

Yttranden/remiss

Kommunikering med sökanden har skett. Sökanden har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

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 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. Utförda ändringar överensstämmer med detaljplanen. Den förändring som skett kan ej anses medföra så stort ingrepp på byggnaden att den ej kan tillåtas. Det finns förutsättningar för att ge startbesked i efterhand för åtgärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

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 och anmälningspliktiga 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.

Bygglovavdelningen 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. 13 § 2 stycket, 1 pkt. PBF, är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b PBL, eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7 PBF, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, 0,05 prisbasbelopp för installation eller väsentlig ändring av en rökkanal eller anordning för ventilation, om åtgärden inte berör en byggnads- eller markarea.

Beräknat på prisbasbeloppet för år 2022 (48 300 kronor), blir byggsanktionsavgiften för denna överträdelse 2 415 kronor (0,05 x 48 300 kr x 1).

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 2 415 kr, med ett solidariskt betalningsansvar enligt 11 kap. 60 § PBL.

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

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Anmälan, inkom 2023-02-02
3. Kontrollplan, inkom 2023-03-27
4. Protokoll från OVK, inkom 2022-04-24
5. Ventilationsritningar, 3 st. inkom 2023-02-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. GULLREGNET 1 (DANARÖVÄGEN 20) Anmälan i efterhand för installation av FTX-ventilation i enbostadshus

För startbeskedet gäller följande

I detta ärende krävs slutbesked. Installationen får tas i bruk innan slutbesked utfärdats.

Omfattning och utförande av kontroll

Byggnadsverket/ installationen 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 ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

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

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

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

Upplýsningar

För startbeskedets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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

Startbeskedet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom två år från beslut om startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Delges:

- sökande/ fastighetsägare

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till miljö- och stadsbyggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 miljö- och stadsbyggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan