

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt lov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad av huvudbyggnad med en tillkommande bruttoarea/byggnadsarea på 8 kvm. Tillbyggnaden är putsad i samma kulör som befintlig byggnad och belagd med svart takpapp. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnaden utan bygglov, startbesked och slutbesked. Förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand för tillbyggnaden är uppfyllda.

Ärendet omfattar även ansökan om bygglov och marklov för ny komplementbyggnad med en tillkommande öppenarea/bruttoarea på 39,6 kvm. Komplementbyggnaden utformas som carport med förråd och förvaring av cyklar i byggnadens bakre del. Carporten målas i samma kulör som befintlig huvudbyggnad. I anslutning till byggnaden görs viss markjustering med som mest 65 cm. Förslaget strider inte mot detaljplanen och förutsättningar att ge lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för tillbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand för tillbyggnad 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 för tillbyggnad ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i anslutning till komplementbyggnaden med stöd av 9 kap. 35 § PBL.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked för komplementbyggnad och marförändring med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
8. Komplementbyggnaden får inte tas i bruk förrän ett slutbesked har utfärdats.
9. Avgiften för handläggningen av tillbyggnaden är 5 543 kronor och avgiften för komplementbyggnaden är 4 096 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
10. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 26 250 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen, PBF. Byggsanktionsavgiften ska

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

11. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för tillbyggnaden är 5 543 kronor och avgiften för komplementbyggnaden är 4 096 i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för att ha uppfört tillbyggnaden utan lov, start- och slutbesked är 26 250 kronor.

Bakgrund

Ansökan avser lov i efterhand för en entrétillbyggnad med en byggnadsarea om 8 kvm bruttoarea i ett plan. Fasaderna är utförda utförs lika befintlig byggnad, tak utfört med svart takpapp.

Ansökan avser även uppförande av fristående komplementbyggand i form av carport med förrådsdel och cykelförvaring. Byggnadsarean föreslås bli 39,6 kvm och byggnaden målas i samma färg som huvudbyggnaden. I anslutning till carporten föreslås markförändringar i byggandens bakkant där marken sänks som mest 65 cm.

Ärendet startade inledningsvis som en attefallsanmälan för tillbyggnad i kombination med lovansökan om ny komplementbyggnad placerad 5 m från tomtgräns. Efter miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning att attefallsåtgärderna inte är tillämpliga för fastigheten samt att detaljplanen anger att komplementbyggand ska placeras minst 6 m från tomtgräns bekräftade sökande att ärendet skulle prövas som ett lovärende och inkom med reviderat förslag på planelig placering av komplementbygganden. Den 5 september gjorde representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret även ett platsbesök på fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 som delvis fått ändrade bestämmelser genom detaljplan S359 och S175. Beteckningen BFII gäller. Enligt planen får huvudbyggnad uppta en yta om max 1/8 av tomtarealen, motsvarande ca 278,9 kvm. Max ett uthus med en största byggnadsarea om 40 kvm uppförs. Byggnad ska placeras minst 6 m från gata samt 6 m från tomtgräns mot granne. Avståndet mellan byggnader på tomten ska vara minst 12 m, nio meter mellan byggnader kan medges om det inte finns hinder ur brandsynpunkt. Byggnadshöjden för komplementbyggand får vara max 2,7 m.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 244,3 kvm vilket innebär att den totala ytan för huvudbyggnad efter tillbyggnaden blir 252,3 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Komplementbyggnaden föreslås ca 10, 9 m från huvudbyggnaden. Hinder ur brandsynpunkt för placeringen i förhållande till huvudbyggnaden finns inte. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok utanför bevarandeområden för kulturmiljö. Huvudbyggnaden uppfördes efter ritningar av arkitekt Sixten Magnusson år 1945. Byggnaden är ett välbevarat exempel på 40-talsbyggnad och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde.

Yttranden och remiss

Den 20 oktober inkom yttrande från sökande. Bland annat yrkar sökande att byggsanktionsavgiften ska sättas ner med hänsyn till tillbyggandens ringa storlek/ringa överträdelse samt att sökande inför projektet haft kontakt med bygglovavdelningen och diskuterat möjlighet till attefallsåtgärd på fastigheten.

Sökande framför även att det är otydligt när det bedömdes att attefallsåtgärderna inte gäller för fastigheten och framför att det upplevs som en inskränkning med risk för värdeminskning av fastigheten.

Sökande framför även att de önskar att nämnden godkänner en placering av komplementbyggnad 5 m från tomtgräns istället för 6 m som de nu ansöker om, men framför samtidigt att de inte önskar någon fördröjning av ärendet (ingen återremittering) om beslut om 5 m från tomtgräns inte kan ges vid nämndsammanträdet. En mer gränsnära placering skulle göra att uppväxta buskar kan behållas.

Sökande bifogar även en korrespondens med bygglovavdelningen från 2021 där attefallsåtgärd samt avstånd till tomtgränser diskuterats.

Ärendet har skickats på remiss till tekniska nämnden för eventuella synpunkter angående ny infart m.m. Tekniska nämnden har ingen erinran mot förslaget.

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.

Den ursprungliga huvudbyggnaden uppfördes efter ritningar av arkitekt Sixten Magnusson år 1945. Byggnaden är ett välbevarat exempel på 40-talsbyggnad och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Attefallsreglerna gäller inte för byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det krävs inget formellt utpekande i förväg för att en byggnad eller ett bebyggelseområde ska anses vara särskilt värdefullt. En bedömning ska göras i varje fall och slutgiltig ställning tas vid inlämnad attefallsanmälan. Attefallsanmälan/lovansökan lämnades i detta fall inte in innan tillbyggnaden genomfördes.

Tillbygganden är redan utförd och indragen från befintliga fasader. Tillbygganden är tydligt underordnad den ursprungliga byggnaden och utformad med ett lägre tak än

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

befintlig byggnad och med ett enkelt formspråk. Material och färgval är anpassade till den befintliga bygganden.

Komplementbyggnaden är inte utförd. Komplementbygganden föreslås med sadeltak och ges samma färgsättning som befintlig huvudbyggnad. I anslutning bakåt tomten föreslås en mindre markurschaktning på som mest 65 cm. Markåtgärden görs inåt tomten och bedöms inte få någon påtaglig påverkan på stads- och landskapsbilden. Byggnaden är anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar. Granntomten ligger högre än den aktuella fastigheten och åtgärden bedöms inte innebära någon väsentlig olägenhet. Tekniska kontoret har ingen erinran mot förslaget.

Men anledning av sökandes yttrande gör miljö- och stadsbyggnadskontoret följande tillägg: handläggare har ringt upp sökande och förklarat att det som prövas i nämnden är det senast inskickade förslaget och att de om de önskar prövning av annan placering kan sökande begära att ärendet utgår från nämnden. Sökande bekräftade att nuvarande förslag ska tas upp och att de inte önskar någon återremittering mellan nämnd och förvaltning men att synpunkten framförs. Nuvarande förslag är planenligt. Som kommentar till förslag på placering som avviker från detaljplanen vill miljö- och stadsbyggnadskontoret tillägga att planavvikelser ska prövas restriktivt. På den aktuella platsen är det fullt möjligt att placera komplementbyggnaden planenligt, fastigheten är även planare längre från tomtgränsen. Skäl att medge planavvikelse för placering saknas.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagna åtgärder uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Det finns förutsättningar att ge bygglov.

Tillbyggnaden är redan utförd. 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. 2 § 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.

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 enligt flygfoton någon gång mellan år 2021 och 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. 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

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.

Enligt 9 kap. 6 § PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra en tillbyggnad 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvm bruttoarea. Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om tillbyggnad bruttoarean minskad med 15 kvm. Då den aktuella tillbyggnaden understiger 15 kvm tas inget tillägg ut. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 26 250 kronor. Med anledning av sökandes yttrande görs tillägget att byggsanktionsavgiften är densamma som om åtgärden behandlats som en attefallsåtgärd. Skäl att sätta ner avgiften bedöms saknas.

Sökande har meddelat att byggnaden används som enbostadshus men att det i byggnaden finns en gästlägenhet för besökande gäster. Planlösningen har inte förändrats sedan 70-talet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret saknar anledning att ifrågasätta detta. Skäl för ingripande saknas då mer än tio år passerat och åtgärderna därmed har preskriberats.

Avseende tillbyggnaden föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret med stöd av 9 kap. 30 § att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för tillbyggnad. Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 26 250 kronor.

Avseende komplementbyggnaden föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 35 § att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger lov. Kontoret föreslår vidare att startbesked ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2023-09-08

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

2. Fasadritningar tillbyggnad sydöst och sydväst, inkom 2023-09-08
3. Fasadritningar tillbyggnad nordväst, inkom 2023-09-08
4. Fasader och sektion kompletbyggnad, inkom 2023-09-14
5. Planritning tillbyggnad, inkom 2023-09-18
6. Planritning komplementbyggnad, inkom 2023-09-08
7. Kontrollplan tillbyggnad, inkom 2023-09-18
8. Kontrollplan komplementbyggnad, inkom 2023-09-18

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED]. Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt lov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus
2. Remissvar från tekniska nämnden, inkom 2023-09-27
3. Foto från platsbesök, upprättad 2023-09-05
4. Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2023-10-03
5. Yttrande från sökande med kopia på korrespondens, inkom 2023-10-20

Omfattning och utförande av kontroll av komplementbyggnad

Byggnadsverk 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.

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning och lägeskontroll för komplementbyggnad krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mättingsavdelningen i god tid för överenskommelse om utstakning och lägeskontroll.

Anmälningar som ska göras

- Slutanmälan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked för komplementbyggand 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.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

Upplysningar

För lovet 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 ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Lov 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.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas utredningsärende för olovlig tillbyggnad med dnr B 2023-000658.

Delges:

- sökande
- medsökande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar