

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för in- och utvändig ändring av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för in- och utvändig ändring av enbostadshus. Ärendet innefattar ändring av en tidigare bastu till badrum samt en utvändig ändring genom att garageport mot norr har ersatts med dörr. Ärendet omfattar även beslut om sanktionsavgift eftersom åtgärderna utförts utan bygglov och startbesked.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot väsentlig olägenhet. Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand 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 krävs.
5. Avgiften för handläggningen är 9 487 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted], ägare till fastigheten [redacted] att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 10 027 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 2 § första stycket 3 c plan- och byggförordningen, PBF och 9 kap. 8 § första stycket 2 b PBL. 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 och startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 9 487 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 10 027 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Bakgrund

Den 21 november 2023 ansökte fastighetsägarna om bygglov i efterhand för in- och utvändigt ändring av enbostadshus. Enligt sökande har byggnaden renoverats 2022 och i samband med renoveringen har det missats att bygglov krävdes för ändringarna.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S15 och S33 med beteckningen B. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 140,3 kvm. Av detta får komplementbyggnad uppta max 30 kvm, ha en byggnadshöjd om max 2,5 m placerad minst 3 m från tomtgräns mot granne. Huvudbyggnad får uppföras till högst två våningar med högsta byggnadshöjde om 7,5 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas. Avståndet mellan byggnader på tomten ska enligt detaljplanen vara minst 12 m med möjlighet att planenligt medge 9 m när placeringen inte innebär något hinder ur brandsynpunkt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att det finns förutsättning för att ge lov i efterhand för åtgärderna. Ändringarna berör källardelen av byggnaden. Rumshöjden i källarplan är 2,2 meter, vilket innebär att rummen i källarplan får disponeras för utrymmen där man vistas tillfälligt. Disponeringen bedöms att vara av källarkaraktär och tidigare garage omdisponeras till groventré.

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. 2 § PBL krävs bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre avsevärt påverkas på annat sätt. Att ersätta befintlig garageport med dörr, samt installation av nytt badrum som ersätter befintlig bastu kräver bygglov och anmälan. 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 väsentlig olägenhet. Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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 2022 enligt uppgifter från sökande. 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 2024 är 57 300 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.

Enligt 9 kap. 10 § PBF andra stycket är byggsanktionsavgiften för att ersätta garageport med en dörr 0,125 prisbasbelopp per fönster. En dörr har installerats. Aktuell överträdelse avseende garageport som ersätts med en dörr ger en byggsanktionsavgift på 7 162 kronor.

Enligt 9 kap. 13 punkt 4 § PBF för att väsentligt ändra vattenförsörjning i enbostadshus med 0,05 prisbasbelopp installation. Ett badrum har installerats. Aktuell överträdelse avseende installation av badrum ger en byggsanktionsavgift på 2 865 kronor.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för yttre ändring och installation av badrum

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 10 027 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygg i efterhand för yttreändring och installation av badrum.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 10 027 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

För att undgå byggsanktionsavgift ska följande åtgärder rättas och fotografier för genomförd rättelse skickas in till miljö- och stadsbyggnadskontoret före nämndens sammanträde:

- Rättelse 1: Återställa garageporten
- Rättelse 2: Återställa bastun i källarplan

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasadritning 2023-11-21
2. Plan- och sektioneritning 2023-11-21
3. Kontrollplan 2023-12-10
4. Beräkning av byggsanktioner, 2st 2024-01-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om bygglov i efterhand för in- och utvändigt ändring av enbostadshus

För lovet gäller följande

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

- Slutansökan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutansökan 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

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

Upplýsningar

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Delges:

- sökande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar