

Datum 2024-05-02 Diarienummer B 2023-000884

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rättelseföreläggande avseende skärmtak som uppförts utan bygglov

Ärendet

Ärendet avser rättelseföreläggande gällande skärmtak som uppförts utan bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har handlagt ett tillsynsärende gällande upplag på fastigheten [REDACTED]. Vid tillsyn på plats har kontoret konstaterat att det under 2020 även har uppförts ett stort skärmtak på ca 63,88 kvm (10,56x6,05) i form av tillbyggnad utan bygglov. Skärmtaket är mot fastigheten Trudvang 14 och närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Kontoret har vid flera tillfällen kommunicerat med sökanden, både vid platsbesök, muntligt och per brev. Sökanden har då begärt mer tid för att hitta en lösning.

Kontoret bedömer att skärmtaket strider mot detaljplanen avseende byggnadsarea samt att skärmtaket ligger närmare tomtgräns än 4,5 meter. Kontoret föreslår därför att fastighetsägaren föreläggs att ta bort det olovligt uppförda skärmtaket senast 4 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft. Vidare föreslår kontoret att föreläggandet förenas med löpande vite så länge skärmtaket inte rivits.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha genomfört åtgärderna utan lov och startbesked.

Kontoret har besökt platsen under april 2024 och konstaterat att städning och borttagning av upplag pågår. Frågan om föreläggande avseende borttagning av upplag och återställning/städning av tomten hanteras därför inte i detta beslut.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, PBL, [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED], att senast 4 månader efter detta beslut vunnit laga kraft genomföra rättelse genom att riva det olovligt uppförda skärmtaket på 63,88 kvm (10,56x6,05) uppmätt på utdrag ur primärkartan, utskriftdatum 2023-10-10 (bilaga 1).
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt 1 med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om viten. Fast vite fastställs för fastighetsägaren [REDACTED], [REDACTED], till 200 000 kronor om föreläggandet i punkt 1 inte följts inom angiven tid. Löpande vite om 20 000 kronor per månad fastställs för fastighetsägaren [REDACTED], [REDACTED], för varje påbörjad månad, så länge åtgärderna ej utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED], [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED], att betala en byggsanktionsavgift om 15 348 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen samt 9 kap. 7 § 2p 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.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 15 348 kronor. Avgiften tas inte ut om skärmtaket rivs innan nämndens beslut enligt ovan.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har handlagt ett tillsynsärende gällande upplag på fastigheten [REDACTED]. Vid tillsyn på plats har kontoret konstaterat att det under 2020 har uppförts ett stort skärmtak på ca 63,88 kvm (10,56x6,05) i form av tillbyggnad utan bygglov. Skärmtaket är mot fastigheten [REDACTED] och närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Kontoret har vid flera tillfällen kommunicerat med sökanden, både vid platsbesök, muntligt och per brev. Sökanden har då begärt mer tid för att hitta en lösning.

Vid tillsyn under hösten 2023 och möte med fastighetsägaren på plats konstaterades att del av upplaget framför garaget har tagits bort och resterande upplag som ligger inne på tomten, under skärmtaket samt på gavelfasaden mot skaftvägen mot [REDACTED] ligger kvar. Enligt fastighetsägaren skulle upplaget senast tas bort i början av 2024. Kontoret har besökt fastigheten under april 2024 och konstaterat att städning och borttagning av upplag pågår. Frågan om borttagning av upplag och återställning/städning av tomten hanteras därför inte i detta beslut.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 420 med beteckningen BFII. Enligt planen får högst 1/9 av tomtens yta motsvarande 234 kvm bebyggas. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Uthus får inte uppta större yta än 40 kvm. Planen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan gäller, det vill säga byggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgränserna.

Yttranden/remiss

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter, vilka redovisas och bemöts nedan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

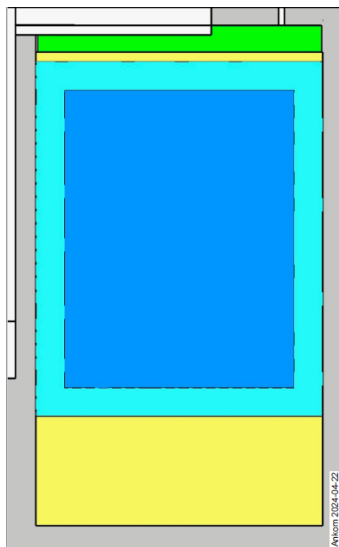
Enligt planen får fastigheten bebyggas med högst 234 kvm. Av tidigare bygglov framgår att huvudbyggnaden redan är byggd med 237 kvm. Därutöver finns det ett fristående garage på fastigheten. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning finns det inga förutsättningar för att bevilja bygglov för skärmtaket på ytterligare ca 60 kvm. Skärmtaket är delvis kopplat till huvudbyggnaden och ligger dessutom närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende byggnadsarean som överskrids.

Avstånd till gräns mot grannfastighet är mellan 0,06-1,34 meter, mot tillåtna 4,5 meter.

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att yttra sig och har inkommit med synpunkter. Fastighetsägaren anger att placering av skärmtaket ursprungligen är en bygglovshandläggarens förslag, vilket kontoret tar avstånd från. Den nämnda handläggaren avslutade sin anställning för ca 15 år sedan. Varje fråga ska prövas när en ansökan om lov inlämnas.

Fastighetsägaren har kommit med ett förslag i form av en skiss. Fastighetsägaren vill behålla 30 kvm av skärmtaket som komplementbyggnad enligt de s.k attefallsreglerna (blå färg på skissen) samt att 60 cm taksprång inte ska inräknas i byggnadsarean (ljusblå färg på skissen). Dessutom vill han behålla 15 kvm av taket som bygglovsbefriat skärmtak (gul färg på skissen). Slutligen föreslås att 2,5 kvm tas bort (grön färg på skissen).



Skiss inlämnad av sökande 2024-04-22

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att tillbyggnaden (skärmtaket) är väl utformad med bra materialval. Kontoret bedömer dock att det inte finns några juridiska möjligheter att bevilja lov i efterhand eller att ge startbesked i efterhand som s.k attefallsåtgärd.

Kontoret anser att kriterierna för attefallsåtgärder inte uppfylls enligt inlämnat förslag. En tillbyggnad enligt attefall får inte vara större än 15 kvm bruttoarea. En komplementbyggnad får placeras i närheten av bostadshuset men ska vara fristående (ej tillbyggnad). Byggnaden är så nära placerad att det visuella intrycket inte är en

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

fristående byggnad. Dessutom är ett taksprång på 60 cm en beräkningsbar yta. Kontoret anser även att ett bygglovsbefriat skärmtak ska uppföras över uteplats eller entré. Syftet med bygglovsbefriat skärmtak är en enklare konstruktion som inte ingår i en byggnadskonstruktion.

Slutligen anser kontoret att byggrätten har överskridits och det finns ingen byggrätt kvar att bevilja bygglov för skärmtaket. Skärmtaket kan inte heller betraktas som komplementbyggnad och bygglovsbefriat skärmtak.

Enligt PBL krävs bygglov för tillbyggnad. Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § PBL krävs slutbesked innan byggnadsverket får tas i bruk.

Förutsättning för att ge bygglov eller startbesked i efterhand finns inte.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna i denna lag eller i någon föreskrift eller något annat beslut som meddelats med stöd av lagen.

Om det på en fastighet eller i fråga om byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Om fastigheten byter ägare gäller ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL enligt 46 § mot den nya ägaren.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt 11 kap. 38 § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden bestämma att åtgärden som föreläggandet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet inte har vunnit laga kraft.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite enligt lag om viten. Sanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 PBL eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Förordning (2022:910).

Beräknad sanktionsavgift är 15 348 kronor enligt bifogad beräkning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Rättelseföreläggande avseende skärmtak som uppförts utan bygglov
2. Bilaga 1. Inmätning på utdrag ur primärkartan, utskriftdatum 2023-10-10.
3. Skiss från fastighetsägaren 2024-04-22
4. Yttrande 2024-04-22
5. Illustration från fastighetsägaren 2024-04-22
6. Foto från fastighetsägaren 2024-04-22
7. Yttrande 2024-04-20
8. Illustration 2024-04-19
9. Underlag för debitering 2024-03-02
10. Foton från platsbesök 2st, 2023-09-21
11. Foton från platsbesök 2st, 2023-09-11
12. Foton från platsbesök 2st, 2023-09-04

Delges:

- fastighetsägare (om annan än sökande)

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar