

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus - fasadändring

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov av enbostadshus och startbesked i efterhand för utvändig ändring, genom uppsättning av 4 fönster mot nordost. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha installerat 3 fönster utan bygglov och startbesked.

Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

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 6 630 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 21 487 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. X § 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 6 630 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 21 487 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Bakgrund

2024-06-27 inkom en ansökan om utvändigt ändring av enbostadshus, genom uppsättning av 4 fönster mot nordost. Vid granskning av förslaget genom flygfoton kunde man konstatera att tidigare trekantiga oregelbundna fönster har redan blivit ersätta mot traditionella fönster. Tidigare 4 trekantiga fönster har blivit ersatta mot 3 fönster i socklen och källarefönster har blivit ersätta mot större fönster mot nordost.

2024-07-03 kommunicerades ärendet med sökande om att åtgärderna har vidtagits och ansökan innebär att det är lov i efterhand med tillhörande sanktioner.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S7 med beteckningen A.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7 meter räknat från medelmarknivå.

Huvudbyggnaden är uppförd år 1935 och har genomgått förändringar med åren.

De tidigare trekantiga fönstren, som installerades år 1965, anses inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde. Däremot bedöms de ursprungliga fönstren ha haft en större glasyta än de nuvarande, vilket kan ha påverkat byggnadens ljusinsläpp och arkitektoniska uttryck. Enligt den sökandes redovisning kommer byggnadens disposition inte att förändras; de aktuella rummen kommer även fortsättningsvis att användas som förvaringsutrymmen och matkällare. Det är endast fönstrens utformning som förändrats, vilket innebär att funktionen förblivit densamma.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

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

Yttranden/remiss

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande X /Sökande har inte haft några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

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.

Ändring av fönstern i källarvåningen bedöms inte att ändra källarens karaktär i förhållanden till de tidigare oregelbundna fönster. De nya fönstren är mer anpassade till byggnadens karaktär.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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 att ändra byggnadens yttre utseende avsevärt. 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 genom installation av 3 fönster utfördes år 2020 och källarfönstret installerades 2018. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut för 3 fönster dock inte för källarfönstret.

Foto från googlemaps 2019

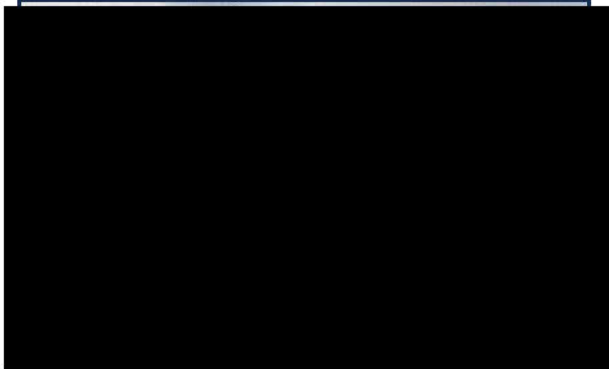
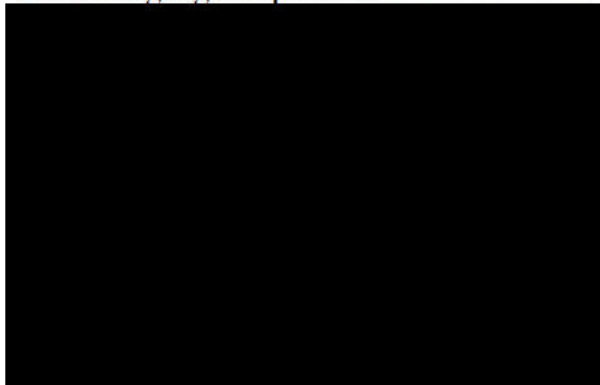


Foto från googlemaps 2020



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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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 12 892 kronor. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för ersättning av 4 st trekantiga fönster mot 3 traditionella fönster och ett källarfönster som blir större.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt att slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 21 487 kronor.

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

RÄTTELSE – Återställa fönster till ursprungliga trekantiga fönster mot nordost.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Byggsanktionsavgift 2024-09-10
2. Kontrollplan 2024-06-27
3. Plan- och fasadritningar (ursprungliga) 2024-06-27
4. Plan- och fasadritningar 2024-06-27

Underlag för beslutet

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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.

Upplysningar

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.

Delges:

- sökande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar