

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för in- och utvändig ändring

Ärendet

Ärendet avser ansökan om lov och startbesked i efterhand för in- och utvändig ändring av enbostadshus.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört fasadändring av enbostadshus och invändiga ändringar 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. Byggnadsverket/installationen får inte tas i bruk förrän ett slutbesked har utfärdats.
5. Avgiften för handläggningen är 16 312 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 28 707 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § och 9 kap. 11 § 1p. 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 16 312 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 28 707 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Bakgrund

Den 9 augusti 2023 inkom ett klagomål avseende en olovligt inredd komplementbyggnad på fastigheten Spettet 16. Med anledning av detta inleddes ett tillsynsärende, och fastighetsägaren informerades om att de vidtagna åtgärderna krävde bygglov. I sitt svar meddelade fastighetsägaren att en ansökan skulle lämnas in inom kort.

Den 26 november 2023 inkom en ansökan om bygglov avseende inredning av ett tidigare garage för bostadsändamål samt utvändiga ändringar på enbostadshuset, där garageporten föreslås ersättas med ett fönster och en dörr. Ansökan omfattade även inre ändringar i huvudbyggnaden, inklusive omplacering av kök och tvättstuga.

Vid en bedömning av ansökan konstaterade kontoret att inredningen av den tidigare komplementbyggnaden till en separat lägenhet inte var lämplig för det avsedda ändamålet. Byggnaden uppfyller inte de tekniska egenskapskraven för en permanent bostad, då tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga, tillräckligt ljusinsläpp och rumshöjd inte kan uppfyllas.

Sökanden inkom därefter med ett reviderat förslag som innebär att komplementbyggnaden omdisponeras till tvättstuga och hobbyrum.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S376 med beteckningen BI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/2 av fastighetens. Huvudbyggnaden får uppföras till högst 1 våning med den högsta byggnadshöjden om 4 meter räknat från medelmarknivå.

Efter genomgång av det aktuella förslaget om att omvandla den befintliga komplementbyggnaden från garage till hobbyrum och tvättstuga, bedöms förslaget vara förenligt med gällande regelverk och anvisningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden uppfyller kravet på rumshöjd för tillfälliga vistelser. En rumshöjd på 2,3 meter bedöms vara tillräcklig för utrymmen som endast är avsedda för tillfällig vistelse, i enlighet med relevanta riktlinjer. Detta innebär att den aktuella höjden inte innebär någon inskränkning för utrymmets avsedda funktion som hobbyrum, då sådana utrymmen inte ställer lika strikta krav på takhöjd som exempelvis permanent boendetrymmen.

Vidare finns det ingen skyldighet att tillhandahålla särskilt ljusinsläpp för utrymmen som används för tillfälliga ändamål, såsom hobbyrum och tvättstuga. Eftersom detta inte är ett utrymme där personer förväntas vistas kontinuerligt, är kraven på ljusinsläpp mindre strikta. Den föreslagna användningen av rummet överensstämmer därmed med undantagen från krav på dagsljus i sådana tillfälliga utrymmen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Angående den föreslagna ändringen av byggnadens fasad, där garageporten ersätts med ett fönster och en dörr, bedöms detta vara en förändring som inte är främmande inom bostadsområdet.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Yttranden/remiss

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

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.

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 bland annat för tillbyggnad samt åtgärder som väsentligt påverkar byggnadens yttre. 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.

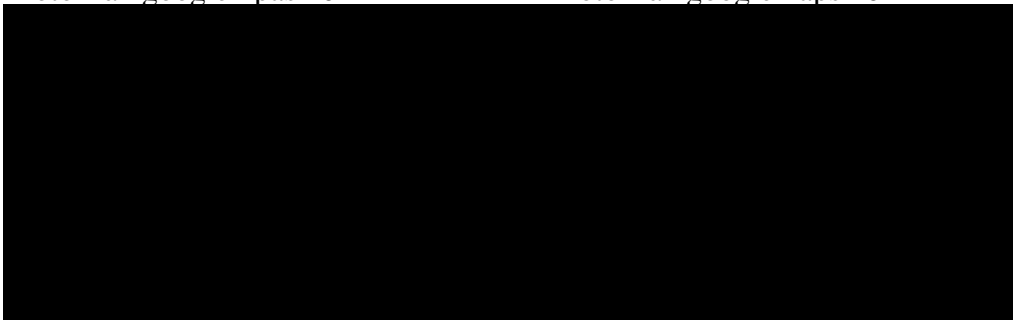
Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

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 utfördes år 2022. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut

Foto från googlemaps 2011

Foto från googlemaps 2022



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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 uppsåtligt 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 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.

Aktuell överträdelser ger en byggsanktionsavgift på 28 707 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för in- och utvändiga ändring av enbostadshus.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren solidariskt en byggsanktionsavgift på 28 707 kronor.

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

- RÄTTELSE 1 – Återsälla garageport istället för fönster och dörr
- RÄTTELSE 2 – Återställa garaget till det ursprungliga och alla invändiga ändringar som har genomförts samt ändra tillbaka kökets placering.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Planritningar 2024-10-09
2. Sektion 2024-08-16
3. Kontrollplan 2024-08-16

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. **SPETTET 16 (KANTARELLGRÄND 39) Ansökan om bygglov i efterhand för in- och utvändig ändring**

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 bygglovets följts, undertecknat av byggherren.
- Fotografier som visar att borttagning av kök i redovisade tvättstuga har tagits bort.

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

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas klagoärendet med dnr B

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc
2023-000716 utan vidare åtgärd.

Delges:

- sökande
- fastighetsägare
- klagande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar