

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Ansökan avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad om 1,5 kvm i byggnadsarea.

Den 15 maj 2019 beviljade miljö- och stadsbyggnadskontoret bygglov för uppförande av komplementbyggnad om 40 kvm. Vid lägeskontrollen konstaterades att byggnadsarean för komplementbyggnaden blev 41,5 kvm mot tillåtna 40 kvm enligt beviljade beslutet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 §, 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att ge bygglov med liten avvikelse och startbesked i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad om 1,5 kvm.

2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 7 § 2 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 3 784 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 7 661 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige
Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 3 784 kronor.



Ärendet

Den 15 maj 2019 beviljade miljö- och stadsbyggnadskontoret bygglov för uppförande av komplementbyggnad om 40 kvm. Vid lägeskontrollen konstaterades att byggnadsarean för komplementbyggnaden blev 41,5 kvm mot tillåtna 40 kvm enligt beviljade beslutet. Förslaget avviker från gällande detaljplanen avseende byggrätten som överskrids med 1,5 kvm i byggnadsarea.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 och S359 med beteckningen BFII. Enligt planen får det uppföras en komplementbyggnad om 40 kvm på fastigheten med en byggnadshöjd om 2,7 meter. Komplementbyggnaden ska placeras 4,5 meter från tomtgräns, dock får den placeras närmare 4,5 meter under förutsättning att det inte skapar olägenhet och att grannen/grannarna medger det. Fastigheten ligger inom bevarandeområde (B38) enligt kommunens kulturmiljöhandbok.

Remiss

Berörda grannar samt nya ägare till fastigheten [REDACTED] har beretts tillfälle att yttra sig beträffande planavvikelsen. Inga synpunkter har inkommit.

Förvaltningens synpunkter

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för åtgärder som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att den utförda tillbyggnadens yttermått utökats och att komplementbyggnaden därmed avviker från tidigare meddelat bygglov och gällande detaljplan med 1,5 kvm. Tillbyggnad om ytterligare 1,5 kvm innebär en planavvikelse som motsvarar ca 3,75 %. Avvikelsen bedöms marginell och kan godtas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31b § PBL.

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 2020. 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 2020 är 47 300 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. Bygglövsavdelningen 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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § 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 plan och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:
2. 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. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 3 784 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § och 31 b § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad om 1,5 kvm. 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 3 784 kr.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Underlag för beslut

- Fas/sek/plan 2020-03-23
- Planritningar 2020-03-23
- Skrivelse 2020-03-23
- Lägeskontroll 2020-03-23
- Kontrollplan 2020-03-23
- Övre plan 2020-03-23



- Övre plan 2020-04-03
- Situationsplan 2020-03-23
- Beräkning av byggsanktionsavgift

För lovet gäller följande:

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Upplysningar

Bygglov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Grannar

Delges

- Sökanden

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom



fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.