



Datum: 2025-11-18

Diarienummer: B 2025-000894

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

[REDACTED] - Bygglov i efterhand för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av takkupor samt fasadändring av takfönster, fönsterdörr och ändring av befintliga fönster. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört takkupor och fasadändring utan bygglov, startbesked och slutbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
- I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
- Slutbesked krävs.
- Avgiften för handläggningen är 5885 kronor för tillbyggnad och 6421 kronor för fasadändring i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 110 250 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 och 7 § 1 p 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 de avgiftsskyldiga. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 5885 och 6421 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

I ursprungsärendet BN 2022-000442 avsåg ansökan en tillbyggnad genom påbyggnad av ett enbostadshus med en bruttoarea om 212 kvm. Byggnaden hade ursprungligen en våning och skulle byggas på med ytterligare en våning, vilket ger en total byggnadshöjd om 7,6 meter. Bygglovets beviljades den 11 april 2023.

Vid ett platsbesök konstaterades att utförandet inte överensstämde med det beviljade bygglovets. Följande förändringar hade tillkommit: på södra sidan två nya takfönster, på västra sidan två nya takfönster, tre takkupor och två ändrade fönster, på norra sidan två nya takfönster samt på östra sidan två nya takfönster, en takkupa och en fönsterdörr. Dessa åtgärder ingick inte i det ursprungliga bygglovets.

Sökanden informerades om att rättelse krävs genom att inkomma med en kompletterande bygglovsansökan i efterhand för de utförda ändringarna.

Ansökan avser att i efterhand pröva följande åtgärder som har utförts på byggnaden: två nya takfönster på den södra sidan, två nya takfönster, tre takkupor samt två ändrade fönster på den västra sidan, två nya takfönster på den norra sidan samt två nya takfönster, en takkupa och en fönsterdörr på den östra sidan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 150 med beteckningen BÖIIh. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta eller maximalt 200 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 räknat från medelmarknivå. Huvudbyggnad får i allmänhet inte uppföras närmare gata eller allmän plats än 10 meter, dock må efter byggnadsnämndens prövning avståndet göras mindre, dock ej under 6 meter. Huvudbyggnad får inte sammanbyggas med annan byggnad och inte heller placeras närmare tomtgräns än 6 meter. Inom område med beteckningen Öllh får huvudbyggnad inte uppföras till högre höjd än 7,6 meter och inte innehålla fler än två våningar.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B9 och B11. 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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 och krävs bygglov för tillbyggnad och fasadändring. 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 2023. 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 2025 är 58 800 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 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.

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs. I aktuella fallet är det 11 fönster/dörr

Enligt 9 kap. 7 § 1p PBF är byggsanktionsavgiften för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 110 250 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för tillbyggnad av takkupor och utvändigt ändring.

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

- Avlägsna eller återställa de två nya takfönstren på södra sidan.
- Avlägsna eller återställa de två nya takfönstren, takkupan samt fönsterdörren på östra sidan.

- Avlägsna eller återställa de två nya takfönstren, tre takkuporna samt de två ändrade fönstren på västra sidan.
- Avlägsna eller återställa de två nya takfönstren på norra sidan.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

- Kontrollplan - Inkommen - 2025-10-07
- Utlåtande - Inkommen - 2025-11-04
- Fas/sek - Inkommen - 2025-11-04
- Fas/sek - Inkommen - 2025-11-04
- Planritningar - Inkommen - 2025-11-04
- Byggsanktionsavgift - Inkommen - 2025-11-18
- Byggsanktionsavgift - Inkommen - 2025-11-18

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] - Bygglov i efterhand för tillbyggnad och fasadändring 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.

Slutanmälan 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

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

Upplysningar

För logets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse

- kungörelse i Post- och inrikes Tidningar