

Datum: 2026-04-08

Diarienummer: B 2024-000455

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

[REDACTED] - Anmälan om startbesked i efterhand för ändring av planlösning

Ärendet

Ärendet avser ansökan om startbesked i efterhand för ändring av planlösning genom nya badrum i källarplan.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört 2 nya badrum utan startbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- 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 med stöd av 10 kap. 10 § PBL
- Slutbesked krävs.
- Avgiften för handläggningen är 7449 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED]
[REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 5 727 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 13 § 1 st 4 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 den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 7449 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den 26 oktober 2021 (§ Dnr BN 2020-001414) beslutade stadsbyggnadskontoret om bygglov och marklov för om- och tillbyggnad samt fasadändring av enbostadshus, samt rivningslov för del av byggnad.

Vid platsbesök kunde konstateras att vissa åtgärder hade vidtagits utanför ramarna för det beviljade bygglovet.

De ändringar som inte följde bygglovet var att placeringen av badrum/WC hade väsentligt ändrats, nya fönster och fönsterdörrar hade installerats samt att en entré mot nordväst hade byggts in. Terrassen om 10,14 kvm mot sydväst respektive sydost, som enligt beslutet skulle rivas för att frigöra byggnadsarea för den beviljade tillbyggnaden, hade inte rivits. Kontoret meddelade sökanden att dessa åtgärder krävde lov i efterhand.

Den 18 februari hade miljö- och stadsbyggnadskontoret ett möte med sökanden och fastighetsägaren. Sökanden framförde då ett förslag om att utnyttja de nya reglerna i PBL som trädde i kraft den 1 december 2025.

Sökanden önskar att använda möjligheten till lovbefriad tillbyggnad i den aktuella ansökan, vilket inte kräver bygglov, för att konvertera den del av terrassen som tidigare upptog byggnadsarea till en lovbefriad åtgärd. Enligt nya PBL krävs inte heller bygglov för fasadändring.

I det aktuella ärendet ansöker man om lov i efterhand för det badrum/WC i källarplan som tillkommit.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S313 med beteckningen ML. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta motsvarande 163,1 kvm.

Fastigheten är idag bebyggd med 118,3 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaderna blir 158,8 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå. Utöver angivna våningsantal får 1/3 av vinden inredas.

Avståndet till tomtgränsen är reglerat till minst 6 meter, om grannfastighetens

huvudbyggnad är placerad minst 7,5 meter från tomtgräns äger miljö- och stadsbyggnadsnämnden rätt att medge avsteg för placering till 4,5 meter.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger inte inom kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde.

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

Även om åtgärderna har vidtagits innan den nya lagen trädde i kraft ska, i fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt dessa inte utgör en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd. Ärendet hanteras därmed enligt nu gällande lagstiftning. Vilket innebär sanktionsavgift för inbyggnad av entré, nya fönster/dörrar och terrassen inte kan tas ut.

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 2026 är 59 200 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.

Enligt 11 kap. 56 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning och rivningen har gjorts med stöd av annan lag eller författning, varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa, för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annans egendom eller gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner eller låta avgiften utgå. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Eftersatt underhåll av byggnad anses i detta fall inte vara skäl nog till omedelbar rivning.

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 13 § 1 st 4 p.

Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp: 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av den byggnadsarea som berörs.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 5 727 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 5 727 kronor.

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

- Återställa planlösning enligt beslut B 2020-001414 § 2021-10-26

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Kontrollplan - Inkommen - 2025-04-16
2. Fas/sek - Inkommen - 2026-03-12
3. Sektion- och plan ritning - Inkommen - 2026-03-12
4. Planritningar - Inkommen - 2026-03-12

5. Beräkning av byggsanktionsavgifter – Inkommen – 2026-04-01

6. Inkommande e-post – Inkommen – 2026-04-02

Underlag för beslutet

1. [REDACTED] - Anmälan om startbesked i efterhand för ändring av planlösning

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

- Slutanmälan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.
- Villkoren för slutbesked i detta ärende ska överensstämma med de villkor som fastställdes i ärendet B 2020-001414, § 2021-10-26.

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 bygglovet följts, undertecknat av byggherren.
Villkoren för slutbesked i detta ärende ska överensstämma med de villkor som fastställdes i ärendet B 2020-001414, § 2021-10-26.

Upplysningar

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny anmälan kan komma att krävas.

Delges:

- sökande

- fastighetsägare