

Datum: 2026-05-11

Diarienummer: B 2022-000619

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Karolina Lundquist

- Olovlig tillbyggnad – Föreläggande om rättelse

Ärendet


Ärendet avser en olovlig tillbyggnad framför entrén till enbostadshuset. I det givna lovet för enbostadshuset redovisades ett enkelt skärmtak. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde det redovisade skärmtaket över entrén som ett lovbefriat skärmtak. Sedan upptäcktes att det i stället byggts en större och kraftigare välvd tillbyggnad.

Fastighetsägaren valde att ta bort väggarna i ett försök att det skulle kunna bedömas som ett洛夫ritt skärmtak. Dock gör miljö- och stadsbyggnadskontoret fortfarande den bedömningen att det är en tillbyggnad.



Förslaget strider mot detaljplanen avseende överskridande av byggrätten.

Fastighetsägaren föreläggs att vid vite om 300 000 kronor ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden senast sex månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren föreläggs vidare om vite om 30 000 kronor vardera per månad så länge åtgärderna ej rättats och tillbyggnaden rivits.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha genomfört åtgärderna utan lov och startbesked. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som utfört överträdelsen. I det här fallet är det förrföra fastighetsägaren, byggherren som uppförde huset, .

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, PBL, , ägare till fastigheten .

██████████, att senast sex månader efter detta beslut vunnit laga kraft ha genomfört rättelse enligt följande:

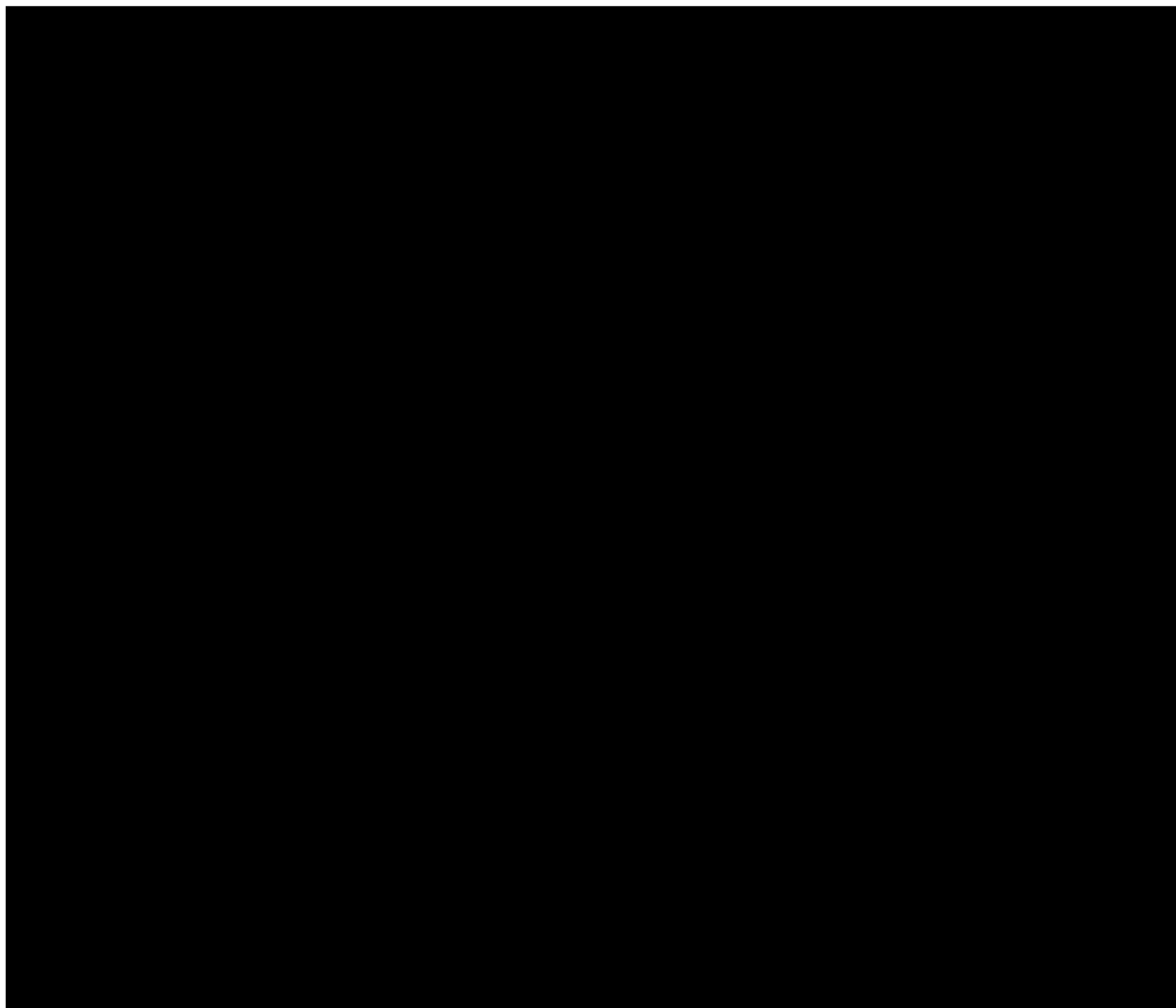
- a. Rättelse 1 – Fastighetsägaren ska riva tillbyggnaden om ca 12 kvm byggnadsarea.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt a med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om viten. Fast vite fastställs för fastighetsägare ██████████ till 300 000 kronor om föreläggandet i punkt 1 inte följts inom angiven tid. Löpande vite fastställs för fastighetsägare ██████████ för varje påbörjad månad om 30 000 kronor så länge åtgärderna ej utförts.
3. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.
4. Avgiften för handläggningen är kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför ██████████, tidigare ägare till fastigheten och den som utfört den olovliga åtgärden, att betala en byggsanktionsavgift om 29 600 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen. 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.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

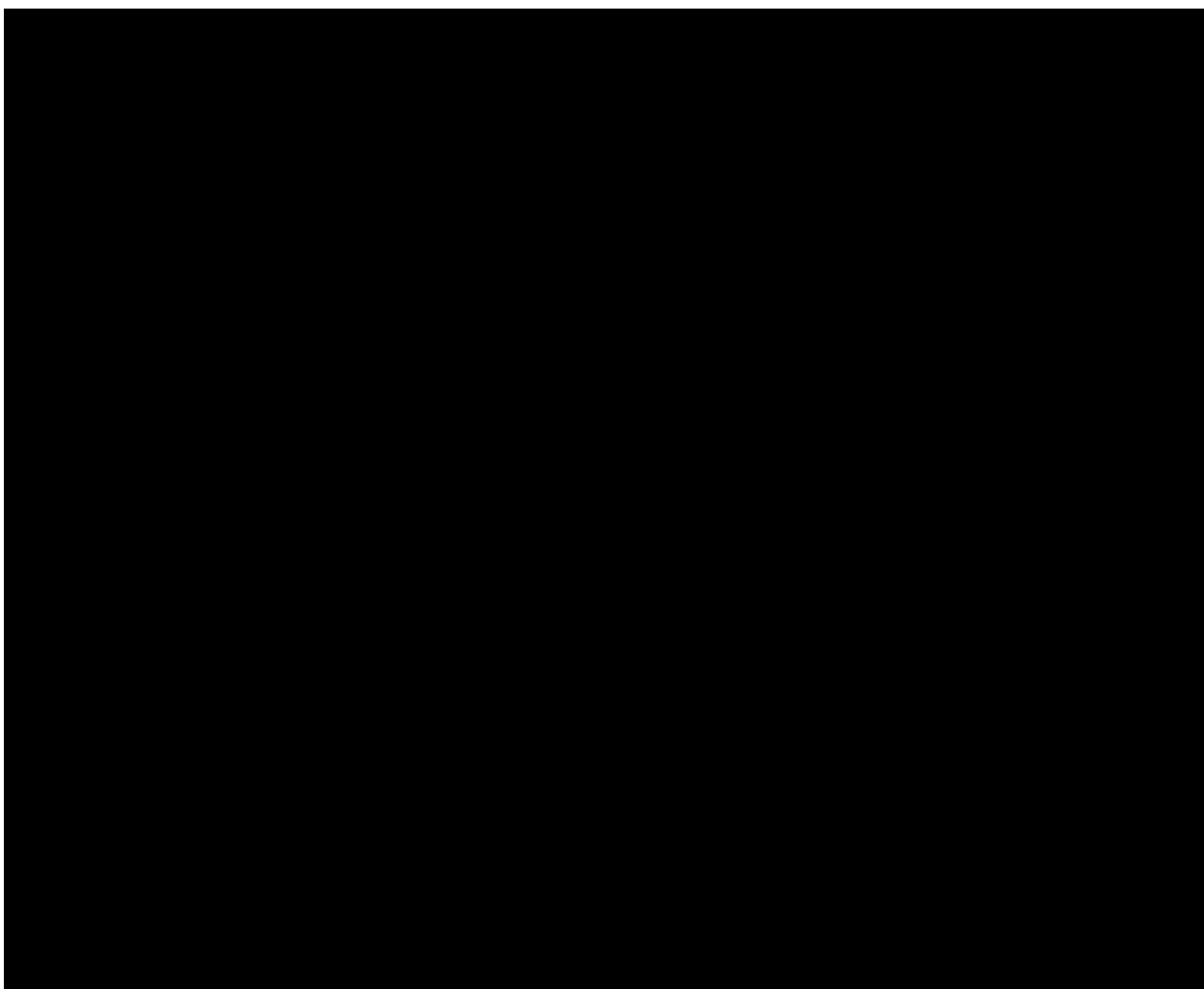
Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 29 600 kronor.

Bakgrund

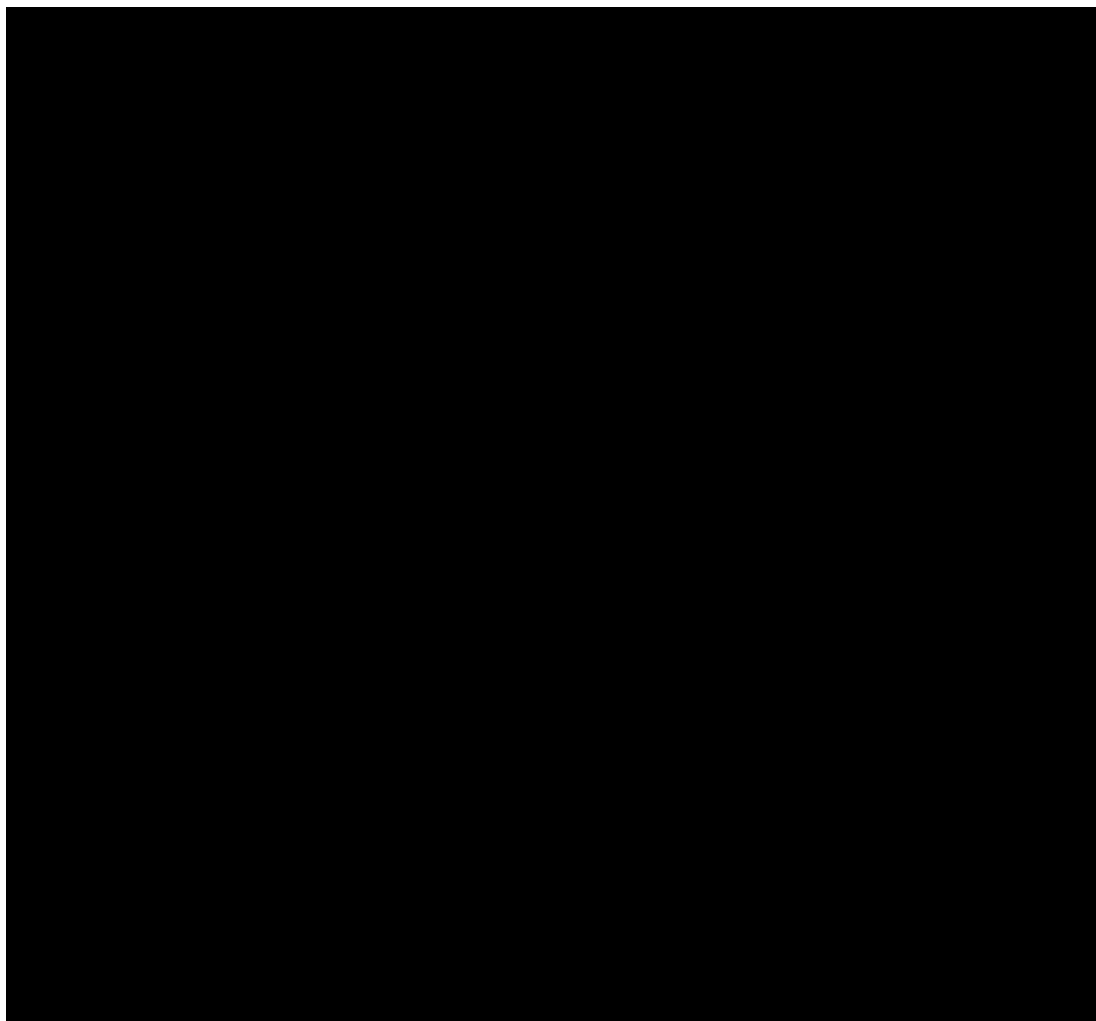
I ärende B 2020-1164 gavs bygglov för ett nytt enbostadshus (BN 2020-12-10 § 185) på fastigheten ██████████. I beslutet framgår följande: "Skärmtak vid entré ingår inte i ansökan om bygglov. Enligt 9 kap 4 § PBL kan lovfritt skärmtak anordnas över entré om det inte täcker en större area än 15,0 kvm och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter."



Skärmtaket som fick uppföras utan bygglov.



Tillbyggnaden som uppfördes 2022.



Tillbyggnaden efter att väggar tagits bort. 2025

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Enligt gällande detaljplan nr 420 har fastigheten beteckningen BFII 2000 m. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Högst 1/9 av tomten får bebyggas, vilket motsvarar 179,9 kvm. Huvudbyggnaden får ha två våningar och en byggnadshöjd om 7,5 meter. Antingen inredningsbar vind eller inredningsbar sluttningsvåning anordnas. Byggnad ska placeras med ett minsta avstånd om minst 4,5 till tomtgräns. Prickad mark får inte bebyggas.

Fastigheten omfattas av planbestämmelse m – miljöhänsyn, som innebär att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär.

Överträdelsen avviker från detaljplanen med avseende på överskriden byggrätt avseende byggnadsytan. Med den olovliga tillbyggnaden blir huvudbyggnaden 192 kvm stor, mot gällande 179,9 kvm.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom särskilt värdefullt område nr 12 - Tidiga villastaden Svalnäs. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdet är att betrakta som särskilt värdefullt, enligt 8 kap 13 § PBL, vilket innebär att förbud mot förvanskning gäller. Den välbevarade gatu- och tomtstrukturen tillsammans med de individuellt utformade villorna uppvisar genomgående en hög arkitektonisk kvalitet och är därigenom ett viktigt uttryck för tiden arkitekturstilar och stadsplaneringsideal. Området speglar den bebyggelsekaraktär som Svalnäs fick under tidigt 1900-tal. Jugend och nationalromantik är de dominerande arkitekturstilarna. Husen är individualistiskt utformade och oftast centralt placerade på stora naturtomter.

Yttrande

Fastighetsägaren och tidigare fastighetsägare/byggaktör har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Tidigare fastighetsägare och byggaktör har inkommit med ett yttrande. Synpunkter och önskemål om att kunna ge bygglov i efterhand för tillbyggnaden framförs. Vidare beskrivs tanken bakom gestaltningen där inspiration hämtats från Birgitta-systrarnas klosterbyggnad. Yttrandet föranleder ingen ändrad bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 9 § PBL krävs bygglov för att uppföra en tillbyggnad. Eftersom tillbyggnaden har skett utan lov föreligger en olovlig åtgärd som medför byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL för uppförandet. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket får tas i bruk.

Ärendet avser en olovlig tillbyggnad framför entrén till enbostadshuset. I det givna lovet för enbostadshuset redovisades ett enkelt skärmtak. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde det redovisade skärmtaket över entrén som ett lovbeFriat skärmtak. Sedan upptäcktes att det i stället byggts en större och kraftigare välvd tillbyggnad.

Begreppet skärmtak är inte definierat i plan- och bygglagen. De kan vara utformade på olika sätt, men den vägledning som finns utifrån rättspraxis är att ett skärmtak är en enkel konstruktion som kragar ut från en byggnad och som uppåt utgör ett skydd mot yttre klimat (tak). Den vägledning som då fanns på Boverkets hemsida angående skärmtak som försetts med väggar:

Om ett skärmtak är uppfört utan bygglov med stöd av undantaget och skärmtaket vid ett senare tillfälle ska förses med väggar krävs det enligt Boverket bygglov för tillbyggnad för både skärmtaket och väggarna. Detta eftersom åtgärden då inte längre är ett skärmtak. Det innebär att miljö- och stadsbyggnadsnämnden exempelvis måste pröva om åtgärden följer den detaljplan som gäller för området, om det finns en sådan.

Fastighetsägaren valde att ta bort väggarna i ett försök att det skulle kunna bedömas som ett lovfrött skärmtak. Dock gör miljö- och stadsbyggnadskontoret fortfarande den bedömningen att den dominerande och tunga volymen, med sitt välvda tak och kraftiga pelare, varken i juridisk mening eller hur det visuellt uppfattas, kan betraktas som ett skärmtak. Det utförda bedöms som en lovpliktig tillbyggnad. Förslaget strider mot detaljplanen avseende överskridande av byggrätten.

Förutsättning för att ge bygglov i efterhand finns inte.

Inte heller ett lovbefriat skärmtak är efter de senaste ändringarna i plan- och bygglagen möjligt inom en utpekad kulturmiljö.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna i denna lag eller i någon föreskrift eller något annat beslut som meddelats med stöd av lagen.

Om det på en fastighet eller i fråga om byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Om fastigheten byter ägare gäller ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL enligt 46 § mot den nya ägaren.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite enligt lag om vite.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Utgående e-post meddelande - Expedierad - 2022-05-19
2. Fotografi - Inkommen - 2022-06-20
3. Fotografi - Inkommen - 2022-06-20
4. Fotografi - Inkommen - 2022-06-20
5. Inkommande e-post - Inkommen - 2022-06-20
6. Inkommande e-post - Inkommen - 2022-05-19
7. Fotografi - Inkommen - 2022-05-19

- 8. Fotografi - Inkommen - 2022-05-19
- 9. Fotografi - Inkommen - 2022-05-19
- 10. Inkommande e-post - Inkommen - 2025-07-03

Underlag för beslutet

- 1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED]. Föreläggande om rättelse.
- 2. Yttrande och två foton från tidigare fastighetsägare och byggaktör.

Delges:

- Fastighetsägare:
- Tidigare fastighetsägare och byggherre: [REDACTED]

Underrättas:

- klagande