



**Fastighet: [REDACTED]**  
**Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad**

**Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad. Tillbyggnaden är utförd som loggia med delvis öppna partier, tillkommande öppenarea är 40,1 kvm. Tillbyggnaden är utförd i ett plan på huvudbyggnadens baksida med material- och kulörval lika befintlig byggnad.

Förslaget strider mot planen avseende avstånd till tomtgräns mot norr som varierar mellan ca 5,6 och 5,9 meter, i jämförelse med 6 meter som planen medger.

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

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov med liten avvikelse i efterhand för tillbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § PBL att ge startbesked i efterhand.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 34 § PBL att ge slutbesked i efterhand.
4. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 § Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED] att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 30 213 kronor. 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.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för bygglov är 11 717 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 30 213 kronor.

### **Bakgrund och beskrivning av ärendet**

År 2017 beviljades ett planenligt bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad samt ett fristående garage på fastigheten. Projektet slutanmälades år 2019 med notering att garaget skulle utgå och inte genomföras.

År 2022 inkom en ny ansökan om fristående garage. Vid jämförelser av de bestyrkta kartutdragen från år 2017 och år 2022 kunde miljö- och stadsbyggnadskontoret konstatera att det skett en tillbyggnad på huvudbyggnadens baksida mot väster. Ett utredningsärende med dnr 2022-523 startades. Fastighetsägarna tillskrevs och inkom med förklaring att de haft ett mindre skärmtak på platsen som tagits ner då det var genomruttet och att de inte insett att lov för den utökade öppenarean krävdes. I juni 2022 inkom en ansökan om lov i efterhand för åtgärden.

Lov för garage gavs i maj 2022. Garaget placerades i samma vinkel som gatan och avvek därmed från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns mot granne som i byggnadens ena hörn föreslogs 4,1 meter från tomtgräns i jämförelse med planenliga 4,5 meter. Garaget avvek även avseende avstånd mellan byggnader på tomten som föreslogs bli strax över 7 meter i jämförelse med planens bestämmelse om 9 meter. Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterade i beslutet att det med hänsyn till fastighetens utformning och huvudbyggnadens placering på tomten var svårt att helt tillmötesgå detaljplanens bestämmelser om både avstånd till tomtgräns samt avstånd mellan byggnader på tomten och bedömde efter grannhörande att avvikelserna vara en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Nu aktuell tillbyggnaden är utformad som en förlängning av huvudbyggnaden med vägg mot norr och väster. Mot söder är tillbyggnaden öppen, vinklad och markförankrad med pelare. Material och kulör är likt befintlig byggnad. Aktuell ansökan omfattar endast den vinklade öppenarean mot väster på 40,1 kvm.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S191 samt S150 som delvis fått nya bestämmelser genom S359. Beteckningen BFII gäller för fastigheten. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad om 1/8 av fastighetsytan motsvarande ca 265,4 kvm placerat minst 6 meter från tomtgräns.

På fastigheten finns befintlig beviljad planavvikelse avseende fristående komplementbyggnads placering mot tomtgräns samt avstånd mellan byggnader.

Aktuellt förslag avseende tillbyggnad avviker från detaljplanen då den föreslås ca 5,6 till 5,9 meter från den norra tomtgränsen i jämförelse med 6 meter som planen medger.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljö

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Huvudbyggnaden utan den genomförda tillbyggnaden upptog 195,8 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaden blir 235,9 kvm. Detaljplanen medger 265,4 kvm.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns mot norr. Genomförd tillbyggnad är utformad som en förlängning av befintlig byggnad. Eftersom byggnaden ligger snett mot tomtgränsen varierar avståndet till den norra tomtgränsen. Tillbyggnadens avstånd till gräns mot grannfastigheten är 5,6-5-9 meter, jämfört med detaljplanens tillåtna 6 meter. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. En granne har inkommit med synpunkt att byggnation ska ske enligt gällande detaljplan. Ägare av fastigheten i anslutning mot norr, Baduhild 8, har inte inkommit med någon erinran.

Tillbyggnaden är gjord på fastighetens baksida, har ingen framträdande placering i stadsbilden och underordnar sig den befintliga byggnaden. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning och varsamhet samt förbud mot väsentlig olägenhet. Vid en sammanvägd bedömning av nya och befintliga avvikelser på fastigheten bedöms avvikelserna vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 30, 31 b, 31 d §§ PBL. Det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden.

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 tillbyggnad. 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.

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 enligt fastighetsägaren år 2019. 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. 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.

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 2022 är 48 300 kronor. Enligt 9 kap. 7 § PBF är byggsanktionsavgiften för att göra en tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter. Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm. Tillbyggnaden som genomförts är 40,1 kvm enligt inmätning gjord för underlag till den bestyrkta kartan. Sanktionsarean är 25,1 kvm. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 30 213 kronor.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 31 b §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för tillbyggnad.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt att slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 30 213 kr.

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

För att undgå byggsanktionsavgift genom att vidta rättelse ska följande åtgärder vidtas och foto på genomförd åtgärd skickad in före miljö- och byggnadsnämndens sammanträde:

- Tillbyggnadens tak, väggar och fönster avlägsnas.

#### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Situationsplan 2022-06-22
- Fas/sek 2022-06-22
- Fasadritningar 2022-06-22
- Planritningar 2022-06-22
- Planritningar 2022-06-22
- Kontrollplan 2022-08-16
- Foto 2022-04-06, inkommen i ärendet 2022-08-17
- Remissvar med erinran från Baduhild 6, inkom 2022-07-04

#### **Upplysningar**

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas utredningsärende med dnr 2022-523.

---

Delges

- Sökanden
- Fastighetsägare
- Ägare av Baduhild 6

Underrättas

- Grannar

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](http://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](http://www.danderyd.se/overklagan)