



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

**Ärendet**

Ansökan inkom 17 maj 2022. Begäran om komplettering skickades till sökanden 23 maj 2022. Inga kompletteringar inkom tills ett klagomål om byggnationen inkom 26 september 2022. Efter kommunikering med fastighetsägaren om klagomålet inkom kompletteringar 4 oktober 2022.

Tillbyggnaderna är redan uppförda och ansökan bedöms som ansökan om lov i efterhand vilket innebär att ärendet även omfattar en sanktionsavgift.

De föreslagna tillbyggnaderna strider inte mot detaljplanen.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnader.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 29 704 kronor. 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.
3. Startbesked i efterhand för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende. Slutbesked krävs.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 8 351 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 29 704 kronor.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S150 och S359 med beteckning BFII. Enligt planen får huvudbyggnad uppföras med 1/8 v tomtens yta motsvarande 250 kvm (tomten är 2003 kvm) och komplementbyggnad högst 40 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 7,0 m och för komplementbyggnad 2,7 m. Avstånd till tomtgräns ska vara 6 meter.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde B 21 enligt kulturmiljöhandboken.

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

Tillbyggnaden mot söder på 24 kvm betraktades tidigare som pergola men då den har försetts med tak, vilket är bygglovspliktigt, betraktas det som en tillbyggnad.

Ansökan bedöms som bygglov i efterhand för tillbyggnader dvs utökning av den tidigare tillbyggnaden om 4,6 kvm med ytterligare 14 kvm, vilket innebär att den totala byggnadsarean efter tillbyggnaderna blir 152,6 kvm (114,6 kvm befintlig med gällande bygglov och 14 kvm utökning av tillbyggnaden samt 24 kvm uterum under tak). Den totala utökade ytan utan lov uppgår till 38 kvm (24 kvm uterum samt 14 kvm utökning av den tidigare tillbyggnaden)

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Den redovisade träpanelen på fasaden avses att målas i samma färg som fasaden. Tillbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden i höjd och volym och därmed bedöms den befintliga huvudbyggnadens karaktär bevaras. Huvudbyggnaden uppfördes 1946. Byggnaden hade fönsterluckor i övervåningen och perspektivfönster i sydost och sydväst. Fönsterluckorna på framsidan har tagits bort. Eftersom de inte är fast anordning betraktas de inte som bygglovspliktiga även om de är viktiga för

byggnadens karaktär. Byggnaden har ursprungligen perspektivfönster i sydost och sydväst. De nya perspektivfönstren i tillbyggnaden bedöms inte påverka byggnadens karaktär avsevärt.

Dnr BN 2022-001071 – Ankom 2022-09-26



Ursprunglig byggnad

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. 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.

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 2022 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 2022 är 48 300 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. 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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas för ett en- eller tvåbostadshus, är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppnarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

#### **Beräkning av sanktionsavgift**

Sanktionsarea: 23

Aktuellt prisbasbelopp (pbb), år 2022 är 48 300 kr

Beräkningsgrundande formel  $(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)$

Beräkning  $(0,5 * 48300) + (0,005 * 48300 * 23)$

**Beräknad sanktionsavgift: 29 704 kr**

Kontoret 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 29 704 kr.

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

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

- Tjänsteutlåtande 2022-11-21
- Kontrollplan 2022-10-13
- Sektion 2022-11-16
- Situationsplan 2022-11-16
- Planritningar 2022-11-16
- Fasadritningar 2022-11-16

#### **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.
- Sakkunnighetsintyg om utförd lägeskontroll

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsten på vår webbsida [www.danderyd.se/komplettera-infor-slutbesked](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-slutbesked)

### Upplysningar.

Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

#### Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- granne

#### 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)