



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

**Ärendet**

Ärendet avser bygglov i efterhand för yttre ändring genom utökning av trapphus/taklanternin, nedan kallat trapphus på takfall mot nordost. Ansökan avser även ändring av material på trapphusets tak från glas med plåtomfattningar till kopparplåt. Åtgärden strider inte mot detaljplanen.

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 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov och startbesked i efterhand för yttre ändring.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 34 § PBL att ge slutbesked i efterhand.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § 1 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 6 336 kronor.
4. 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 lovet är 5 589 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 6 336 kronor.

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

Den 3 februari 2021 avslag byggnadsnämnden ansökan om takaltan och trapphus på takfall mot nordost i dnr BN 2020-1365. Avslaget avsåg en takaltan vars räcke i sin helhet föreslogs över befintlig byggnads nock samt ett trapphus i anslutning till denna.

En ny ansökan om bygglov för ett reviderat förslag inlämnades och fick dnr BN 2021-343. Förslaget innebar en nersänkt takaltan på takfall mot nordost vars räcke inte översteg befintlig byggnads nock samt ett reviderat förslag avseende trapphusets utformning. Lov för åtgärden gavs den 26 april 2021. Den 20 september 2022 meddelade sökande att takaltanen och trapphuset var färdigbyggd. I samband med detta inlämnades ritningar som visade att trapphuset blivit högre, längre och bredare samt försetts med koppartak istället för glas med plåtomfattningar. Sökande informerades om att åtgärden var lovpliktig och att avvikelser från lovet inte kunde medges inom ramen för befintligt lov. Den 14 oktober genomförde representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten.

Nu aktuell ansökan om lov i efterhand för genomförd åtgärd inlämnades den 19 oktober 2022. Förslaget innebär att trapphuset blivit 0,3 m högre, förlängts 1,3 m mot nordost samt breddats 0,65 m i förhållande till det givna lovet. Istället för glastak med plåtomfattning har taket klätts med koppar. En låg sarg under altanräcket har tillförts.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S141 med beteckningen BF II. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B33. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot

åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Byggnaden får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

### **Yttranden**

Remiss har skickats till miljöavdelningen för eventuella synpunkter på val av koppar som takmaterial. Miljöavdelningen framför i sitt remissvar en generell avrådan om att använda koppar som takmaterial på grund av materialets giftiga egenskaper. Detta då koppar bland annat är skadligt för mark- och vattenlevande organismer samt kan ha en negativ inverkan på dag- och grundvatten. Miljöavdelningen anger dock att det i detta enskilda fall rör sig om en mindre takyta och att åtgärden utgör en ringa risk.

Sökanden har angett att ändringen i förhållande till givet bygglov beror på tekniska anpassningar till befintliga konstruktioner och förbättrad värmeisolering. För att erhålla tillräckligt gott skydd mot snö och regn vid trapphusets dörr justerades dörrens höjdläge. Taket ändrades till homogent tak med isolering för att minska värmeförluster genom taket. Resultatet blev ett tjockare tak, några tillkommande trappsteg och därmed även en högre nock för att klara minimåttet för fri höjd invändigt.

När höjden ökades klarade inte trappleverantören att ordna en tillräckligt gävanlig trappa med de grundförutsättningar som fanns. Lösningen blev att öka trapphusets längd, för att uppnå invändig höjd i den nya trappan såväl som i den befintliga trappan till nedre våningsplan. Förstärkning och anpassning av befintliga takstolar medförde viss justering av bredden.

Sökande och fastighetsägare har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet. Några synpunkter har inte inlämnats.

### **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 krävs bygglov för väsentlig ändring av byggnaders yttre utseende.

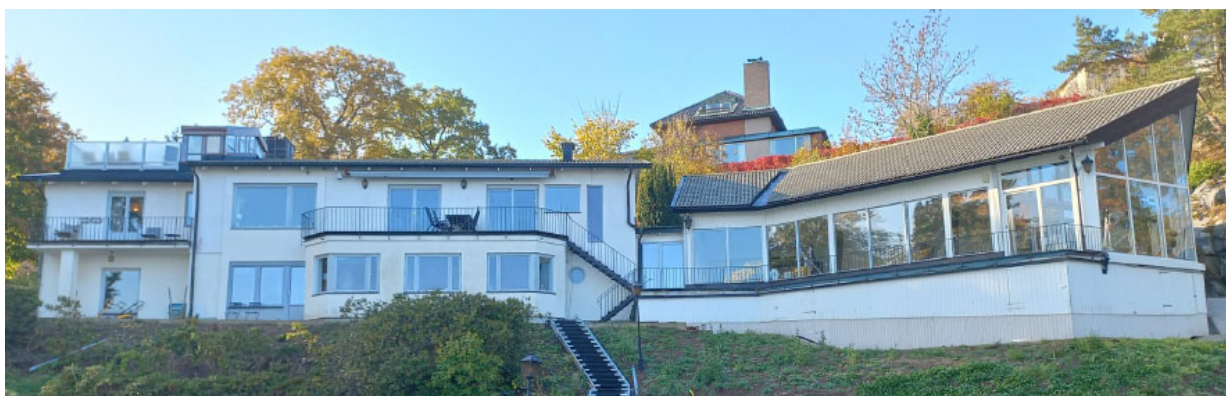
Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

Bygglov, startbesked och slutbesked för trapphus i genomförd omfattning saknas.

Huvudbyggnaden uppfördes år 1961 efter ritningar av arkitekt Sixten Magnusson. Föreslaget trapphus saknar vilplan/golvbjälklag och bedöms inte påverka

våningsantalet eller byggnadshöjden. Åtgärden strider inte mot detaljplanen. Fasadändringen ska istället bedömas utifrån kraven på lämplighet och varsamhet samt förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

Byggnaden har sedan den uppfördes genomgått förändringar genom tillbyggnad samt ändring av fönster. Genomförd takaltans räcke är även i genomfört förslag placerat under befintlig byggnads nock. Den befintliga byggnaden har takfall i olika höjdlägen samt vinklade byggnadsdelar och tak. Trapphusets utformning bedöms med hänsyn till detta inte främmande för byggnaden. Byggnaden har befintliga koppardetaljer i form av befintlig skorsten mm, materialet är inte ovarsamt i förhållande till den befintliga byggnaden. Miljöavdelningen har i det aktuella ärendet bedömt att den tillkommande kopparen på taket utgör en ringa risk då det rör sig om en mindre tillkommande takyta.



*Foto från platsen den 14 oktober 2022*

Fastigheten ligger i anslutning till vattnet och i en lägre nivå än omkringliggande fastigheter. Takaltanen och trapphuset bedöms inte innebära någon väsentlig olägenhet vad gäller eventuell skymd sikt eller ökad insyn i den mening som avses i PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning, varsamhet samt förbud mot förvanskning. 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 mellan år 2021 och 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 9 kap. 10 § 1 p PBF är byggsanktionsavgiften för att utföra yttre ändring av ett en- eller tvåbostadshus 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvm av den area som ändringen avser. Tillkommande fasad och takyta beräknas till 12,4 kvm. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 6 336 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 att byggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för yttre ändring.

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 6 336 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:

- Ändrad utformning på takaltan samt trapphus så att genomförandet överensstämmer med givet bygglov i dnr 2021-343.

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

- Fasadritning nordväst, inkom 2022-10-19
- Fasadritning sydväst, inkom 2022-10-19
- Fasadritning sydost, inkom 2022-10-19
- Fasadritning nordost, inkom 2022-10-19
- Planritningar, inkom 2022-10-19
- Sektionsritning, inkom 2022-10-19
- Skrivelse, bakgrund till avvikelse från lov, inkom 2022-10-19
- Kontrollplan, inkom 2022-11-14
- Remissvar från miljöavdelningen, inkom 2022-11-10
- Fotografi utvändigt samt beskrivning av åtgärden, inkom 2022-09-28
- Fotografi från angöringsplats samt beskrivning av åtgärden, inkom 2022-09-28
- Fotografi invändigt samt beskrivning av åtgärden, inkom 2022-09-28
- Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättades 2022-11-10

#### **Upplysningar**

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

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 utfärdas slutbesked i 2021-343.

---

Underrättelse:

- granne

Delges:

- Sökanden och medsökande

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)