

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ansökan om bygglov i efterhand för utvändig ändring av vidbyggt garage**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om utvändig ändring av enbostadshus. Befintligt vidbyggt garage har tillförts tre nya fönster och tidigare garageport har satts igen med träpanel lika befintlig byggnad. Dörr bredvid tidigare garageport har ersatts med en ny. Utrymmet används även fortsättningsvis för tillfällig vistelse nu i form av hobbyrum i stället för garage.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
5. Avgiften för handläggningen är 3 208 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 6 706 samt 19 687 kronor (total byggsanktionsavgift 26 393 kronor). Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § 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.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 3 208 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 26 393 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

### **Bakgrund**

I april 2023 inkom klagomål avseende inredning av garage och nytt poolområde på fastigheten. Tillsynsärendet fick dnr B 2023-000357. Senare samma månad lämnade ägare till fastigheten [REDACTED] in två stycken ansökningar om lov i efterhand, nu aktuellt ärende B 2023-000410 avseende yttre ändring av vidbyggt garage samt B 2023-000411 för uppfört poolområde på fastigheten. Samma månad gjorde representant från miljö- och stadsbyggnadskontoret platsbesök på fastigheten och kunde konstatera att lovpliktiga åtgärder genomförts utan lov, startbesked eller slutbesked.

Den ursprungliga huvudbyggnaden uppfördes efter ritningar år 1980. År 1992 gavs lov för tillbyggnad av förråd och år 2022 gavs lov för omfärgning av fasad till bruten vit kulör.

Nu aktuell ansökan avser endast ändring av vidbyggt garage. Poolområdet hanteras i separat ärende. Tidigare garageport har satts igen med träpanel lika befintlig byggnad. Nya fönster har utformats lika byggnadens befintliga fönster. Tidigare garage används efter ändringen som hobbyrum.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S420 med beteckningen BFI 1500 m. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/7 av fastighetens yta motsvarande 171,7 kvm. Max en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Fristående komplementbyggnad får ha en yta om max 40 kvm. I fristående komplementbyggnad får bostad ej inredas. Inom m betecknat område ska särskild hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska karaktär.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B18. 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.

#### **Yttranden**

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Sökande har i samband med sin ansökan framfört att garageporten såväl som garagedelens innertak var i dåligt skick och angripna av skadedjur vilket krävde snabb sanering. Inledningsvis var tanken att behålla garageporten men då den inte gick att stänga togs ett snabbt beslut att bygga igen den för att inte få in nya skadedjur i utrymmet.

Den 22 maj 2023 inkom sökande med yrkande att byggsanktionsavgiften bör sättas ner då den inte står i proportion till överträdelsen. Som skäl till att den borde sättas ner har sökande framfört att ett av fönsterna endast är 60 x 60 cm i storlek och sitter på samma

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

fasad som tidigare garageport. Vad gäller de två fönsterna på den sydöstra fasaden var den inledande tanken att endast sätta in ett större fönster. Att sanktionsavgiften är dubbelt så hög för att i stället sätta in två mindre fönster anpassade till byggnadens befintliga fönster står inte i proportion till vad som genomförts. Att det i slutändan blev två mindre fönster i stället för ett större berodde på byggnadstekniska skäl.

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

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska lov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Gällande detaljplan saknar bestämmelser om fasadändring och inre ändring. Åtgärden strider inte mot detaljplanen. Yttre och inre ändringar är även undantagna krav på planenligt utgångsläge enligt 9 kap. 30 § andra stycket PBL. Tidigare garagedel är sammanbyggd med bostadsdelen vilket innebär att byggnadsdelen redan innan ändring var en del av huvudbyggnaden. Detaljplanens bestämmelser om komplementbyggnad är därför inte tillämpliga vid prövning av 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 ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre avsevärt påverkas på annat sätt. Att ersätta befintlig garageport med träpanel, samt sätta in tre nya fönster innebär en väsentlig ändring av byggnadens yttre och kräver därmed bygglov. 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.

Byggnaden är uppförd år 1980. Det är vanligt att byggnader från 80-talet har en rik variation av historiska stilar. Genomförd åtgärd bedöms inte främmande för byggnaden eller i bebyggelsemiljön den ingår. Att ersätta befintlig dörr till en ny bredvid garageport bedöms inte i detta fall innebära en väsentlig ändring av byggnadens yttre. Dörrbytet kräver därmed inte bygglov. De nya fönstren är placerade så att de riktas ut mot gata eller in mot den egna byggnaden. Området har en sådan karaktär och exploateringsgrad att man får förvänta sig viss insyn på delar av fastigheterna. Åtgärden bedöms inte innebära någon väsentlig olägenhet i den mening som avses i PBL. Parkeringsmöjlighet på den egna tomten finns.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot väsentlig olägenhet. 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 det senaste året. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

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 2023 är 52 500 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.

Enligt 9 kap. 10 § PBF andra stycket är byggsanktionsavgiften för att sätta in ett nytt fönster 0,125 prisbasbelopp per fönster. Tre nya fönster har satts in. Aktuell överträdelse avseende fönster ger en byggsanktionsavgift på 19 687 kronor.

Enligt 9 kap. 10 § 1 p PBF är byggsanktionsavgiften för fasadändring, exempelvis sätta igen en garageport, för enbostadshus 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Fasadarean för tidigare garageport är 5,5 kvm. Aktuell överträdelse avseende fönster ger en byggsanktionsavgift på 6 706 kronor.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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 uppsåtligt 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.

Sökande har den 22 maj inkommit med ett yrkande om att byggsanktionsavgiften bör sättas ner då den inte står i proportion till vad som utförts. Även om miljö- och stadsbyggnadskontoret har viss förståelse för att sanktionen är hög i förhållande till det utförda bedömer kontoret att full avgift ska tas ut.

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

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ger med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 26 393 kronor.

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

- Tre fönster tas bort och ersätts med fasadpanel

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

- Garageport sätts tillbaka.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Fasadritningar 2023-04-27
2. Fasadritningar 2023-04-27
3. Planritningar 2023-05-02
4. Kontrollplan 2023-05-02

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED]. Ansökan om bygglov i efterhand för utväändig ändring av vidbyggt garage
2. Foto innan genomförd åtgärd, inkommen 2023-04-23
3. Foto efter genomförd åtgärd, upprättad 2024-04-36
4. Beräkning av byggsanktionsavgift för fönster, upprättad 2023-04-28
5. Beräkning av byggsanktionsavgift för igensatt garageport/fasadarea, upprättad 2023-04-28
6. Yttrande från sökande, inkom 2023-05-23

### **Upplysningar**

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

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

Bygg-/rivnings-/marklov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas den del av klagorendet med dnr B 2023-000357 som avser fasadändring utan vidare åtgärd.

---

Delges:

- sökande
- klagande (ägare av Gladhem 54)

Underrättas:

- grannar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

Kungörelse:  
- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar