

Datum 2023-08-28 Diarienummer B 2022-000168

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ansökan om bygglov i efterhand för påbyggnad av garage samt rättelseföreläggande**

### **Ärendet**

Ärendet avser bygglov i efterhand för påbyggnad av garage och marklov för förändring av marken mer än +/- 50cm i fasad mot norr. Förslaget innebär att övervåningens fasad mot öst dras in med 85 cm, vilket innebär att huset enbart får utkragande byggnadsdelar på två sidor. Förslaget strider mot detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns och byggnadsarea. Ärendet avser därför även ett rättelseföreläggande.

Olovlighet har konstaterats föreligga sedan ett tidigare beviljat bygglov har upphävts av mark- och miljödomstolen (mål nr P 4892-21, 2021-10-20). Detta innebär att den uppförda påbyggnaden av garage saknar lov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att fastighetsägarna föreläggs att vidta rättelse genom att ta bort påbyggnaden av garaget. Föreläggandet föreslås förenas med ett fast vite och ett löpande vite om det inte följs inom angiven tid.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov och marklov med stöd av 9 kap. 30 § 31b§ och 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § PBL [redacted] och [redacted], ägarna till fastigheten [redacted], att senast 6 månader efter detta beslut vunnit laga kraft ha genomfört rättelse enligt följande:
  - a. Ta bort påbyggnaden av garaget som saknar lov och återställa garaget enligt beslut 1 februari 2018 (diarienummer B 2017-001313), beslutsunderlag daterat 2017-11-17 med ritningsnummer A1.01 och A2.01.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt 2a med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om viten. Fast vite fastställs för fastighetsägarna [redacted] och [redacted], ägarna till fastigheten [redacted] till 100 000 kronor vardera om föreläggandet i punkt 2a inte följs inom angiven tid. Löpande vite om 10 000 kronor vardera fastställs för fastighetsägarna [redacted] och [redacted] för varje påbörjad månad därefter, så länge åtgärderna ej utförts.
4. Avgiften för handläggningen är 2 072 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 2 072 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Ingen byggsanktionsavgift tas ut för överträdelsen.

### **Bakgrund**

Den 1 februari 2018 beviljade byggnadsnämnden bygglov för uppförande av garage med en våning om 30 kvm byggnadsarea respektive bruttoarea (diarienummer B 2017-001313).

Den 15 maj 2018 inkom sökande med en handling som redovisade en revidering av garaget avseende en påbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret godkände de reviderade ritningarna som en ändring av det beviljade lovet. Godkännandet av de reviderade ritningarna bedömdes senare med hänsyn till dess verkningar vara ett överklagbart beslut. Godkännandet blev senare överklagat till Länsstyrelsen i Stockholms län som upphävde nämndens beslut och avskog bygglov (beteckning 403-744-2021, 2021-06-17). Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som ändrade länsstyrelsens beslut på så sätt att domstolen endast upphävde nämndens beslut (mål nr P 4892-21, 2021-10-20). Detta innebär att den uppförda påbyggnaden av garaget saknar lov.

Den 6 februari 2022 inkom en ny ansökan om bygglov i efterhand för påbyggnad av garage (diarienummer B 2022-000168). Byggnadsnämnden beslutade den 16 mars 2022 (§ 34) att, med stöd av 9 kap. 30 § PBL, avslå ansökan. Beslutet motiverades med att den befintliga garagebyggnaden överskrider den i detaljplanen fastställda byggnadshöjden. Garagets övre del skapar ett överhäng på 43 centimeter på byggnadens långsidor och fasaden mot öst. Detta påverkar inte byggnadsarean men minskar avståndet till grannfastigheten Delling 3 då avståndet blir 1,1 meter i stället för 1,5 meter, som detaljplan anger att avståndet ska vara. Avvikelse kunde inte anses vara liten.

Beslutet överklagades av sökande till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade den 30 september 2022 att avslå överklagandet (beteckning 403-20990-2022). Beslutet motiverades med att mark- och miljödomstolen i tidigare dom avseende bygglov för huvudbyggnaden på fastigheten [REDACTED] konstaterat att grannfastigheten Djursholm 2:421 är planlagt för ändamålet järnväg, och inte för allmän plats, även om det numera används för gång- och cykelväg. Länsstyrelsen beslutade att inte göra en annan bedömning än mark- och miljödomstolen i denna fråga. Byggnadshöjden ska därmed räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Länsstyrelsen instämde med nämnden att byggnadshöjden avviker från gällande planbestämmelser och därmed fanns det skäl att avslå ansökan i efterhand för påbyggnad.

Beslutet överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som i dom den 7 februari 2023 avskog överklagandet (mål nr P 7212-22). Domen överklagades till mark- och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

miljööverdomstolen som den 19 april 2023 beslutade att inte ge prövningstillstånd (mål nr P 2554-23).

### **Gällande byggnadshöjd**

Mark- och miljödomstolen beslutade att beräkningen av byggnadens höjd ska göras utifrån medelmarknivån invid byggnaden. Med hjälp av fasadareametoden beräknar mark- och miljödomstolen medelnivån av marken till 5,389 meter.

Beräkningsgrundande fasad är den östra som vetter mot den allmänna platsen och byggnadshöjden beräknas bli 4,21 meter. Garaget strider således med mer än 40 procent mot högsta tillåtna höjd enligt detaljplanen.

### **Gällande avstånd till tomtgräns**

Byggnaden har enligt situationsplanen placerats som närmast 1,56 meter från fastighetsgräns. Byggnaden har emellertid utformats med ett utskjutande övre våningsplan. Den utskjutande fasaden sträcker ut 45 centimeter åt söder, norr och öster och ligger som högst ca 2,0 meter över mark. Enligt svensk standard, SS 21054:2009, ska utkragande avgränsade byggnadsdelar som inte väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark räknas bort vid beräkningen av byggnadsarea. Som exempel på utkragande byggnadsdel nämns taksprång, balkong, burspråk och skärmtak (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål P 5588-14). Mark- och miljödomstolen bedömer att undantaget inte är tillämpligt i detta fall, eftersom större delen av byggnadens fasad kragar ut över mark och således inte är avgränsad till sin omfattning. Merparten av garagets utkragande fasad hamnar närmare tomtgräns än 1,5 meter, som mest med cirka 0,4 meter. Byggnadens placering avviker därmed från detaljplanens bestämmelse om att byggnads placering mot fastighetsgräns inte ska understiga 1,5 meter.

Domstolen bedömer i likhet med länsstyrelsen att avvikelserna inte kan betraktas som mindre. Domstolen bedömer även att byggnaden ligger närmare tomtgräns än vad detaljplanen tillåter.

### **Aktuell ansökan**

Fastighetsägarna har inkommit med skrivelse och ny ansökan om att i första hand anser att ingen rättelse kan ske tillsammans med ett nytt förslag genom att dra in övervåningens fasad mot öst med 85 cm i kombination med existerande marknivå om 50 cm vilket innebär att huset enbart har utkragande byggnadsdelar på två sidor. Sökande hävdar i sin skrivelse att utkragningen bör anses vara ”begränsad” i enlighet med MMD:s beslut för att inte beräknas som byggnadsarea och påverkar avstånd till tomtgräns mot söder.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr D 289 som har vunnit laga kraft 2016-01-08. Planen har beteckningen BII, e1, e2, f p. Enligt planen får 1/12 av fastighetens area, motsvarande 148 kvm, bebyggas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Beteckning f innebär att komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnaden med avseende på fasad- och taktäckningsmaterial, kulör och fönster. För fastighet som understiger 3600 kvm kan komplementbyggnad uppföras med BYA om 30 kvm och högst byggnadshöjd 3 meter.

Placering av byggnader regleras till minst 1,5 meter från fastighetsgränser mot granne och minst 6 meter från gatan.

### **Marklov**

Förslaget avser marklov för höjning av mark mer än 50 cm i fasad mot norr, då man tidigare höjde marken där med 43 cm och i aktuella förslaget vill man höja marken med ytterligare med 39 cm enligt mätning på ritning.

I 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges bl.a. att det inom ett område med detaljplan krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt. Enligt Mark- och miljööverdomstolen betraktas förändring av marknivån på högre än 50 cm som utgångspunkt anses vara en avsevärd förändring av höjdläget, bedömningen måste dock ske med beaktande av förhållandena på platsen (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 14 december 2015 i mål nr P 2678-15). Från utgångspunkten kommer marken förändras mer än 50 cm, därmed lovpliktig. Förändringen av marken bedöms vara omotiverad därmed avstyrks.

### **Byggnadsarea**

Eftersom Mark- och miljödomstolen i Mål nr P 7212-22 bedömt att åtgärden faller inte under undantagen för utkragande byggnadsdelar enligt svensk standard, SS 21054:2009 och påverkar användbarheten av marken.

Utkragande byggnadsdelarna om 43 cm mot söder och norr bedöms uppta byggnadsarea, vilket medför att byggnaden avviker gällande byggnadsarean om 2,86 kvm i överyta.

### **Avstånd till tomtgräns**

I aktuella förslag redovisar man fortfarande utkragande del av fasaden mot söder och norr med 43 cm ut från fasaden. Den utskjutande fasaden sträcker ut 43 centimeter åt söder och norr och ligger som högst ca 1,6 meter över mark. Enligt svensk standard, SS 21054:2009, ska utkragande avgränsade byggnadsdelar som inte väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark räknas bort vid beräkningen av byggnadsarea. Som exempel på utkragande byggnadsdel nämns taksprång, balkong, burspråk och skärmtak (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål P 5588-14). Kontoret bedömer likt Mark- och miljödomstolen att undantaget inte är tillämpligt i detta fall, eftersom större delen av byggnadens fasad kragar ut över mark och således inte är avgränsad till sin omfattning.

Eftersom utsprånget av fasaden påverkar användbarheten av marken och inte är i begränsad omfattning bedöms åtgärden påverka byggnadsarea respektive avstånd till tomtgränsen med 1,13 mot tillåtna 1,5 meter så som Mark- och miljödomstolen bedömt i Mål nr P 7212-22 .

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att aktuella förslaget och påbyggnad som saknar lov strider mot gällande detaljplan med tillhörande planbestämmelser. Förslaget avstyrks i sin helhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

**Yttranden**

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

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Förutsättning för att ge bygglov i efterhand finns inte.

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 11 kap. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglovsenheten bedömer det skäligt att rättelse genom rivning av påbyggnad av garage ska vara gjort inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Bygglovsenheten föreslår att föreläggandet förenas med vite om 100 000 kronor vardera och löpande vite om 10 000 kronor vardera fastställs för fastighetsägarna för varje påbörjad månad därefter, så länge rättelse ej utförts.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Sektion- och plan ritning 2023-08-10
2. Fasadritningar 2023-08-10
3. Situationsplan 2023-08-10
4. Skrivelse 2023-08-10
5. Beslut MÖD 2023-04-27
6. Beslut MMD 2023-02-07
7. Beslut LST 2022-10-04

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED]  
Ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av garage B 2022-000168
  2. Yttrande från fastighetsägare 2023-08-28
  3. Skrivelse med förslag på rättelse från fastighetsägare 2023-08-28
  4. E-post från sökande 2023-08-28
  5. Beslutsunderlag daterat 2017-11-17 till beslut 1 februari 2018 (diarienummer B 2017-001313), ritningsnummer A1.01
  6. Beslutsunderlag daterat 2017-11-17 till beslut 1 februari 2018 (diarienummer B 2017-001313), ritningsnummer A2.01
-

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Augin Erdinc

Delges:

- fastighetsägare

Underrättas:

- klagande