

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SLEIPNER 1 (NOREVÄGEN 14A)**

### **Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad**

#### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tillbyggnad av huvudbyggnad med en tillkommande bruttoarea/byggnadsarea på 5,1 kvm. Tillbyggnaden är putsad i samma material och kulör som beviljad tillbyggnad i anslutning. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnaden utan bygglov, startbesked och slutbesked. Förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand för tillbyggnaden 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 för tillbyggnad ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
5. Avgiften för handläggningen är 5 256 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför Fastighets Ab Danderyd Sleipner 1 (16559380-4957) ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 28 650 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § 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 5 256 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 28 650 kronor.

#### **Bakgrund**

Den 19 juli 2019 beviljades i dnr B 2019-000259 bygglov för bland annat ombyggnad och tillbyggnad av veranda mot nordost. I maj 2023 inkom en lägeskontroll som visade att ombyggnaden blivit något större, strax under 0,4 kvm större än beviljat, samt att ytterligare en tillbyggnad gjorts i anslutning till verandan/trappa. Den 10 augusti inkom relationsritningar som redovisade ny tillbyggnad samt att den beviljade ombyggnaden justerats något så att en dörr och ett fönster bytt plats. Skrivelse skickades till sökande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

och fastighetsägare att den nya tillbyggnaden krävde en ny lovansökan, alternativt att åtgärden behövde rättas. Påminnelse skickades ett par gånger och den 6 november 2023 inkom ansökan om lov i efterhand för tillbyggnaden bredvid ombyggd/tillbyggd veranda. De marginellt ändrade mått på den redan beviljade verandan samt att en dörr och ett fönster ändrat position bedöms ligga inom ramen för redan givet lov i 2019-000259. Dessa åtgärder bedöms inte kräva en ny ansökan utan ligger inom ramen för mättekniskt fel samt fasadändring som inte väsentligt påverkar byggandens yttre. Nu aktuellt ärende behandlar därmed ansökan om lov i efterhand för tillbyggnad med tillkommande byggnadsarea om ca 5, 1 kvm. Material och utformning är anpassad till redan beviljad tillbygganden i anslutning. Ovanpå tillbyggnaden är ett vilplan till befintlig dörr.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr S116 med beteckningen BFII1600. Enligt planen får huvudbyggnad uppta max 1/9 av fastighetens yta motsvarande 280 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 räknat från medelmarknivå. Byggnadsstadgan 39 § gäller vilket innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Huvudbyggnaden innan nu aktuell tillbyggnad var 200,6 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaden blir 205,7 kvm. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

#### **Yttranden**

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

#### **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.

Tillbyggnaden är redan utförd och är tydligt underordnad den ursprungliga byggnaden. Material och färgval är anpassade till den befintliga bygganden. Räckeshöjden är densamma som för tidigare mindre vilplan på samma plats.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagna åtgärder uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Det finns förutsättningar att ge bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

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 någon gång mellan att bestyrkt karta upprättades april 2019 och ny bestyrkt karta upprättades juli 2021. Å kartan från 2019 finns tillbyggnaden inte men på karta 2021 är den uppförd. 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 2024 är 57 300 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. 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. 6 § PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra en tillbyggnad 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvm bruttoarea. Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om tillbyggnad bruttoarean minskad med 15 kvm. Då den aktuella tillbyggnaden understiger 15 kvm tas inget tillägg ut. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 28 650 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för tillbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 28 650 kronor.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Situationsplan på primärkarta, inkom 2024-02-14
2. Fasadritningar, inkom 2024-01-30
3. Fasadritningar, inkom 2024-01-30
4. Fasadritningar, inkom 2024-02-14
5. Planritning, inkom 2024-02-14
6. Kontrollplan, inkom 2024-01-29
7. Påskriven kontrollplan, inkom 2024-02-14

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. SLEIPNER 1 (NOREVÄGEN 14A) Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad
2. Foto från mätuppdrag 2023-05-23
3. Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2024-02-15

**Upplysningar**

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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. 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 ska lovärende B 2019-000259 slutanmälas för behandling av slutbesked. Till slutanmälan ska intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan inlämnas.

---

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar