

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för fasadändring/altan**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för altan.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Altanen är utförd över sluttande terräng, sträcker sig 5,8 m ut från fasad och har en högsta höjd om 1,4 m.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört altanen utan bygglov, startbesked och slutbesked. Förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand för altanen 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. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
4. Avgiften för handläggningen är 3 501 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 14 325 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.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 3 501 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 14 325 kronor.

### **Bakgrund**

Den 29 juni 2023 inkom en ansökan om garage på fastigheten [redacted]. Ansökan fick diarienummer B 2023-000639. Ansökan för garage är beslutad.

I samband med upprättande av bestyrkt karta på fastigheten observerade mätingenjörer från kart- och mätavdelningen att det på fastigheten skett lovpliktiga markförändringar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

och den nu ansökta altanen. Åtgärderna har genomförts någon gång efter 2021. Markåtgärderna behandlas i separat tillsynsärende, dnr B 2023-000794. Sökande har framfört att markåtgärderna kommer rättas i vissa delar och att ansökan om lov i efterhand kommer skickas in för delar av det utförda. I nu aktuellt ärende hanteras endast ansökan om lov i efterhand för altanen.

Altanen är uppförd över sluttande terräng på huvudbyggnadens gårdssida och är i vissa delar i marknivå och som högst ca 1,4 m. Altanen är uppförd i trä med räcke i samma utförande som befintliga räcken på byggnaden. Marknivån i anslutning till altanen har inte ändrats.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 som delvis fått ändrade bestämmelser genom detaljplan S359. Beteckningen som gäller för fastigheten är BFII. Detaljplanen saknar bestämmelser om fasadändring.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 29. 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 och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas

#### **Yttranden**

Sökande har i sin ansökan angett att de innan byggnation var i kontakt med Danderyds kommun för rådgivning inför sitt kommande altanbygge. De fick då information att de utan bygglov kunde bygga en altan med en högsta höjd om 1,6 m. Med anledning av detta satte de sedan igång med sitt bygge i tron att allt var i sin ordning. Mot bakgrund av detta framför sökande att byggsanktionsavgiften i detta fall bör sättas ner.

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande 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.

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 bland annat för tillbyggnad samt åtgärder som väsentligt påverkar byggnadens yttre. 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 ingen definition av altan i plan- och bygglagstiftningen. År 2019 infördes dock en utökad lovfrihet för altaner enligt 9 kap. 4f § PBL. Lovligheten rör altaner med en högsta höjd om 1,8 m, som sträcker sig max 3,6 m från fasad och är placerade minst

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

4,5 m från tomtgräns. Den utökade lovbefrielsen gäller dock inte om åtgärden görs på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är kulturhistoriskt värdefullt. Altanen uppförd på Midgård 5 sträcker sig mer än 3,6 m från fasad. Fastigheten ligger även enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 29 som samtidigt är av riksintresse för kulturmiljövården. Paragrafen ovan är därmed inte tillämplig.

Regeringsrätten har i tre domar, RÅ 2009 ref. 67, bedömt altaner med en varierande höjd mellan 1,80 och 3,25 m som bygglovspliktiga tillbyggnader. Detta då altanerna bedömdes utgöra volymtillskott. Den aktuella altanen har en högsta höjd om 1,4 m. Det har inte gjorts någon markschaktning under altanen för att tillskapa en större volym under altangolvet. Utrymmet under altanen har inte tillskapats i syfte att människor varaktigt ska vistas där. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer med hänsyn till detta och ovanstående rättsfall att den uppförda altanen inte är att betrakta som en tillbyggnad. Frågan blir istället om altanen är bygglovspliktig som en väsentlig yttre ändring. I kommentarer till plan- och bygglagen, Didón m. fl, avsnitt 9:2-9, framgår att inte alltför obetydliga ingrepp är att anse vara väsentliga fasadändringar. Exempel på åtgärder som nämns är att putsa en tidigare oputsad byggnad, tilläggsisolera samt att ta upp nya fönster eller dörrar. Den aktuella altanen bedöms med stöd av ovanstående förhållande vara en väsentlig fasadändring för vilken bygglov krävs.

Altanen är utförd på huvudbyggnadens baksida och inte synlig från gata. Altanen bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på stads- och landskapsbilden. Material och räcketformning är gjord anpassad till den befintliga byggnaden. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och 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 någon gång efter 2021. 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.

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 har meddelat att de byggt altanen. 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 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

uppsåtliga eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Sökande framför att han ringt och frågat kommunen om det krävs bygglov för den aktuella altanen och att han då fått svar att den kan byggas utan lov. Någon tjänsteanteckning eller skriftlig bekräftelse på kommunikeringen finns inte. En sanktionsavgift har straffrättslig karaktär och det är miljö- och stadsbyggnadsnämnden i form av tillsynsmyndighet som har bevisbördan för att omständigheter som ligger till grund för beslutet stämmer. Om ett felaktigt besked från en myndighet framkallat handlingen som lett fram till överträdelse av bestämmelse i PBL kan grund finnas för att inte ta ut avgiften. Det framgår bland annat av Mark- och miljööverdomstolens dom P 6367-23 den 8 april 2024 avseende byggsanktionsavgift för att ha tagit en byggnad i bruk utan slutbesked. I denna dom hänvisas till två miljöskyddsdomar, en dom den 22 juli 2020 i mål M 4663-20 och ett mål den 13 januari 2023 i mål M 2243-22. Båda dessa ärendena rör miljöskydd och inte bygglov men liksom nu aktuellt ärende hanteras uttagande av sanktionsavgift vilket har straffrättslig karaktär och allmänna straffrättsliga principer gäller.

I nu aktuellt ärende finns ingen tjänsteanteckning eller protokoll från samtal rörande lovplikt för altan på [REDACTED]. Förfarandet när det gäller uttagandet av sanktionsavgifter är att miljö- och stadsbyggnadskontoret alltid förslår att nämnden tar ut full sanktionsavgift, vilket är förslaget även i detta ärende. Miljö- och stadsbyggnadskontoret motsätter sig dock inte om nämnden i detta enskilda fall anser att det finns skäl att sätta ner sanktionsavgiften eller låta den utgå med hänsyn till rättsfallen ovan.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 14 325 kronor om den inte sätts ner.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för altan. 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/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 14 325 kronor.

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

- Riven altan, alternativt en altan med en högsta höjd om 0,6 m.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Christin Klarström

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Sit.plan på primärkarta 2024-05-13
2. Fasadritningar väst och syd, inkom 2024-05-17
3. Fasadritningar öst och norr, inkom 2024-05-13
4. Planritning, inkom 2024-05-13
5. Påskriften kontrollplan, inkom 2024-05-17

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED]. Ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring/altan
2. Yttrande/skrivelse från sökande, inkom 2024-04-03
3. Fotografi på altanen, inkom 2024-05-03
4. Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2024-05-16

**Upplysningar**

För lovet 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.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

---

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar