



Handläggare  
Katarina Balog

## Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TOPPSTUGAN 6 (TANT GRÖNS VÄG 32)  
Ärende: Bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus  
Sökande: Maria Sabbag

---

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov i efterhand med startbesked för fasadändring av enbostadshus, i form av altan försett med plank.

Bygglovavgiften för yttre ändring är 8 576 kronor och för plank är 8 844 kronor.

Totalt avgift är 17 420 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

#### För beslutet gäller

Byggnadsåtgärderna är redan utförda vilket innebär att separat startbesked i efterhand inte kommer att utfärdas.

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven på byggnadsverk. Detta ska kontrolleras och dokumenteras i enlighet med byggherrens kontrollplan samt projektörers och entreprenörers egenkontrollprogram.

Verifierad kontrollplan ska inlämnas för granskning inför slutbesked. Kontrollansvarig bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 10§ Plan- och bygglagen.

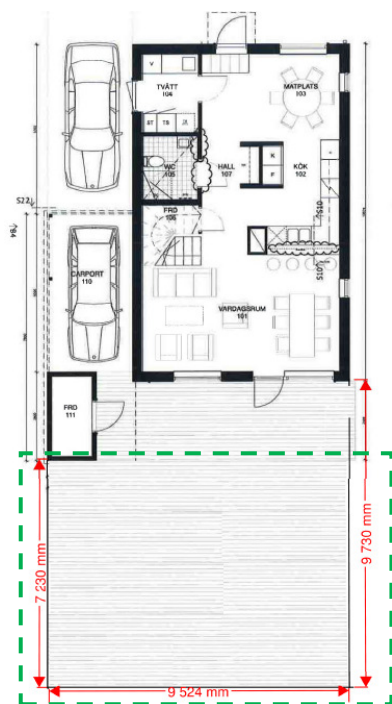
Åtgärden redan tagits i bruk utan startbesked dock ska samhällsbyggnadsnämnden lämna slutbesked.

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter att har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

*När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.*

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

### Ansökan avser



Ansökan avser bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus i form av vidbyggd altan om 68,85 m<sup>2</sup>.

Altanen sammantagen med den ursprungliga altanen upptar totalt 83 m<sup>2</sup> av tomtytan.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har i ärende dnr SBN 2017-331 beviljat bygglov för uppförande av 5 st enbostadshus på fastigheten.

Förvaltningens förslag till beslut var avstyrkan på grund av att förslaget inte följde detaljplanen och den tillhörande gestaltningsprogrammet som anger att områdets karaktär ska vara hus i skog. Gestaltningsprogrammet har ställt krav på byggnadernas utformning och framför allt anpassning till naturmarken. Detaljplanens syfte med gestaltningsprogrammets föreskrifter var att möjliggöra den maximala genomsikten mellan byggnaderna från gatan till skogen. De byggnader som har uppförts avviker även från gestaltnings-

programmet avseende att byggnaderna har ett enklare utseende än i gestaltungsprogrammet anger.



Redan vid handläggning av byggloven har förvaltningen påpekat att byggnadernas anslutning till omgivande mark förutsätter omfattande utfyllnader under och in vid huset med skarpa avslut mot befintlig mark, vilket medförde att byggnaderna endast kommer att få horisontella uteplatser om en begränsat bredd om 2,5 meter.

**Bild 1**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har vidare bedömt att de markåtgärder som vidtagits i syfte att åstadkomma en stor plan yta för att placera byggnaden på en horisontell, platt mark samt anslutning till omgivande marken inte tar tillvara och skyddar de naturvärden som finns i bebyggelseområdet i form av en tydlig skogskaraktär bestående av tall bevuxna tomter med mindre ytor av anlagd trädgård.

Samhällsbyggnadsnämnden har gjort följande protokollsanteckning vid sitt beslut som förutsättning för beviljande av bygglov:

*Innan försäljning ska nödvändigt markarbete vara utfört. Vid försäljning av fastigheter ska tomtgränserna tydligt framgå samt de juridiska efterföljderna vid ett eventuellt olovligt nyttjande av kommunens mark (tillsyn och sanktionsavgifterna).*

Byggnadsfirman Viktor Hansson överlämnade fastigheten till bostadsrättsföreningen Sandstugan 2 (nuvarande fastighetsägaren). Försäljningen skedde via mäklarbyrå och därmed har informationen inte förts vidare. Nästan samtliga lägenhetsinnehavare, efter inflyttning, har utfört altantillbyggnader i olika storlekar och utformning för att kompensera avsaknad av horisontella utevistelseytor. Dessa tillbyggnader uppfyller inte kraven på bygglovsbefriade altaner och har utförts utan bygglov och startbesked.

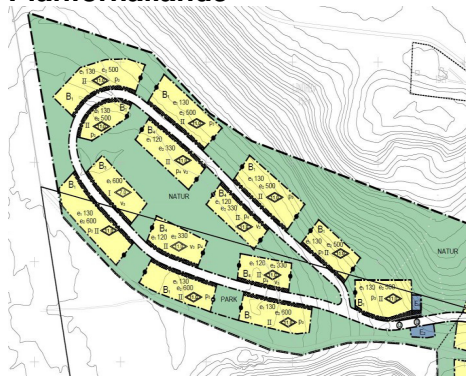
Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått anmälan om olovligt utförda tillbyggnader 2020-07-07. Tillsynsärende dnr SBN 2020-567 behandlas separat.

Bygglövsansökan, det aktuella ärendet, inkom 2020-11-29.

### Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom 2020-12-27
Plan	inkom 2020-12-27
Fasader	inkom 2020-12-27
Kontrollplan	inkom 2020-12-27
Konstruktionsritning	inkom 2020-12-27

### Planförhållande



Tomter med minsta tomtarea om 500 m<sup>2</sup> kan bebyggas med 130 m<sup>2</sup> byggnadsarea i två våningar upp till 11 meter totalhöjd.

P3 anger att huvudbyggnaden ska placeras centralt på tomten i förhållande till granne och minst 3,5 meter från gata och minst 1 meter från naturmark.

Mot naturmark mellan byggnaderna ska staket med högst 1,10 meter alternativ häck finnas. Till detaljplanen hörande gestaltungsprogram beskriver de nu aktuella byggnader som hus i skogen.

### Yttranden från sakägare

Berörda grannar har inte hörts då åtgärden bedöms följa detaljplanen.

### Bedömning

Förvaltningen måste först ta ställning till vilken/vilka av åtgärderna är bygglövspliktiga.

Det finns ingen generell bygglövsplikt i plan- och bygglagen, PBL, för altaner. Altaner kan vara lovpliktiga om de är en tillbyggnad eller om de påverkar en byggnads yttre utseende avsevärt. Att bygga en altan kan även anses vara uppförande av en ny byggnad och på så sätt kräva bygglov för nybyggnad. I varje enskilt fall måste det göras en bedömning av om uppförandet är att betrakta som en nybyggnad, tillbyggnad eller en sådan ändring som påverkar byggnadens yttre utseende avsevärt. (jfr prop. 2009/10:170 sid. 152)

Altaner kan kräva bygglov beroende på hur de ser ut och är byggda. Ett vanligt trädäck som är byggt i marknivå kräver oftast inte bygglov se bild 1.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 4 f § för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbostadshus krävs det inte bygglov för att med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, om altanen inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. En bygglovsbefriad altan får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Enligt Botkyrka kommunens praxis på en sådan altan som sträcker sig längre än 3,60 m från byggnadens fasad får inte någon del överstiga 50 cm över mark. Överstiger altanen inte denna höjd krävs inte bygglov.

Däremot kan en altan kräva bygglov om den räknas som en nybyggnad eller en tillbyggnad eller ändrar byggnadens yttre utseende avsevärt. Detta blir oftast aktuellt när altangolvet får en viss höjd över marken. Särskilt när altanen ska byggas på sluttande mark och ett utrymme skapas under altanen.

Av utredningen framgår att den aktuella altanen har en area om ca 68,85 kvm.

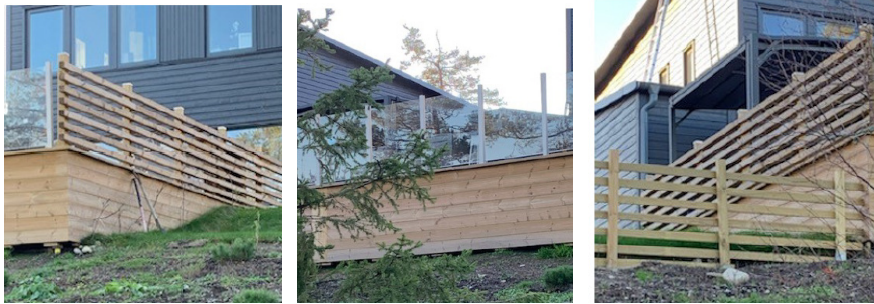
Utrymmet under altanen är ett utrymme med höjd om ca 1,1 meter eller lägre dock försedd med dörr se bild 2.



**Bild 2**

Altanens väggar består av liggandepanel som på altanens gavelsidor övergår till ett plank (mindre än 50% genomskiktligt, som bedöms som plank). Altanens framsida är försedd med glasträcke. I övrigt ansluter väggarna till den kuperade marken på sådant sätt att vägghöjden blir mindre.

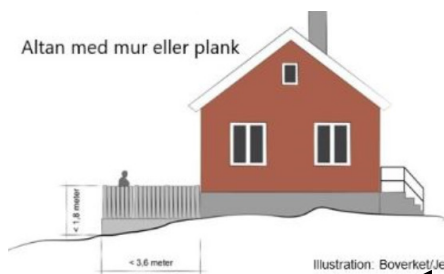




**Bild 3 Redovisar räcke och anslutning till marken**

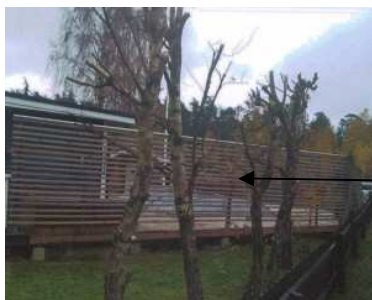


**Bild 4 – sökandens egna bilder redovisar att på grund av att räcken/planket uppbyggd av ribbor (tjocka reglar) upplevs de som täta plank. Endast på nära håll och rakt framifrån syns att genomsynligheten ca 50%.**



Förvaltningen har tagit hjälp av en illustration från Boverkets hemsida, för att bestämma altanens höjd. Bilden visar om ett räcke (bedöms som plank) ska höjden räknas till överkant plank.

**Bild 5**



Den aktuella altanen är försedd på långsidorna med plank vilka ger en sammanlagd höjd om ca 2 meter och även ger intrycket tillsammans med den panelklädda altan som tillbyggnad.

**Bild 6**

*Även Mark- och miljööverdomstolen har vid en likvärdigt konstruktionen konstaterat att med sin längd och höjd gör ett dominerande intryck i miljön, se bild 5.*

*Fån domen framgår att: "Den omständigheten att det finns en viss genomsiktighet i konstruktionen kan i detta fall inte vara avgörande vid bedömningen. Planket har liggande ribbor, 45 mm breda. Mellanrummen mellan ribborna är också 45 mm, varför planket är genomsiktigt till 50%.*

*Mark- och miljööverdomstolen bedömde vid en sammantagen bedömning att konstruktionen ska anses vara ett bygglovspliktigt plank enligt 6 kap. 1 § 7 PBF".*

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att altankonstruktionen är en varaktig konstruktion som består av tak och väggar och är varaktigt placerad på mark. Dock är inte avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den på grund av låg takhöjd men altanens utformning, storlek och höjd bedöms avsevärt påverka byggnadens yttre utseende.

I kommentaren till plan- och bygglagen (Didón m.fl., avsnitt 8:29) anges bl.a. följande. Förutom de särskilt angivna åtgärderna, nämligen att färga om

byggnader och att byta ut fasadbeklädnaden eller taktäckningsmaterial, krävs det enligt lagtexten bygglov för andra ändringar som avsevärt påverkar byggnadens yttre.

Enligt förvaltningens bedömning utgör altanen ett dominerande inslag när byggnaden betraktas utifrån.

För att en altan ska omfattas av undantaget från krav på bygglov utöver att den uppfyller kraven på 9 kap 4 f § ska den vara tillbyggnad och inte en ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.

Sammanfattningsvis enligt ovan är den aktuella altanen en bygglovspliktig yttre ändring av enbostadshus.

Bygglov krävs för murar och plank men däremot inte för staket eller grindar av sedvanlig beskaffenhet vilket framgår av förarbeten till tidigare plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 690). Någon legaldefinition av begreppen staket och plank fanns inte i ÄPBL och finns inte heller nu i PBL.

I lagkommentaren till 8 kap. 2 § ÄPBL Didón m.fl. anges att med plank avses inhägnader som är högre än ett normalt staket och att det saknar betydelse vilket material planket är gjort av. Vidare anges att bygglovsplikten i praxis brukar bedömas mera med hänsyn till plankets läge, utförande och beständighet än utifrån något bestämt höjdmått.

På grund av bristande genomsiktighet och dess höjd genom placeringen ovanpå altanen bedömer förvaltningen att träinhägnaden på altanens gavlar utgör ett plank. Vad gäller glaspartierna är dessa helt täta och av utredningen i ärende framgår att det under vissa väderförhållanden är ringa eller ingen genomsiktighet, medan under andra dagar är genomsiktligheten närmast total. Såsom framgår av ovan saknar det betydelse vilket material ett plank är gjort av. Bland annat påverkar konstruktionens läge, utförande, beständighet, men även höjd och genomsiktighet bedömningen. Även glasinhägnaden utgör genom sin täthet och sin placering ovanpå altanen ett plank. Vid en sammantagen bedömning bedömer förvaltningen att inhägnaden i sin helhet är att betrakta som ett plank som således kräver bygglov. Något undantag från kravet på bygglov enligt 9 kap. 4 § PBL är inte aktuellt då planket inte uppfyller samtliga däri angivna kriterier.

Avseende altanens planlighet bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen följande: Yttre utformning/gestaltning av enbostadshus regleras i gestaltungsprogrammet. Åtgärden avviker inte från detaljplanbestämmelserna



men den utförda altanen och den befintliga byggnaden avviker från detaljplanen tillhörande gestaltungsprogrammet.

Avvikelsen avseende byggnadens utformning har godtagits vid bygglovsprövning dnr SBN 2017-331, datum 2018-01-23 §38.

Genom att samhällsbyggnadsnämnden har godtagit avvikelsen från gestaltungsprogrammet har den förlorat sitt syfte avseende byggnadens utformning men inte avseende anpassning till naturmarken.

Eftersom den nu sökta åtgärden, yttreändring av enbostadshus, altan, inte innebär en avvikelse från planen, är en samlad bedömning enligt 9 kap 31 d § PBL inte behövlig. Förvaltningen bedömer således att planmässigt hinder mot bygglov för altantillbyggnaden, inte föreligger.

Beträffande åtgärdens förenlighet med kraven anpassning konstaterade förvaltningen att byggnaderna i området hade enhetligt utföranden innan altan tillbyggnader / fasadändringar har utförts.

Byggnadernas gårdsfasad vetter mot skogen och från promenad/motionsstråket vid skogskanten är altanen dominerande och påverkar upplevelsen av exteriören på ett negativt sätt och underordnar sig inte den av gestaltungsprogrammet angivna intentionen med detaljplanen "hus i skog". Läget ut mot skogen är exponerat och känsligt och byggnaderna och bebyggelseområdet kan inte anses tåla en sådan exteriör förändring enligt gestaltungsprogram.

Altan tillbyggnader i olika utformning, storlek och höjd har utförts utan bygglov eller anmälan till nästan samtliga bostadshus mot skogen på Tant Gröns vägen.

I detta fall har syftet med planen varit att låta marken mellan skogen och byggnad vara fri från ytterligare bebyggelse och på så sätt hålla en enhetlig linje mot naturmarken, skogen. Att tillåta uppförande av den nu aktuella altanen skulle bryta denna linje och därmed påverka den avsedda karaktären på skogen. Med hänsyn till att åtgärden redan är utförd på flera, nästan alla, närliggande byggnader kan åtgärden inte väntas få en prejudicerande effekt i området.

Vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras bör därför de enskilda intressen att få en större horisontell yta som finns i förevarande fall väga tyngre än allmänna intresse av att lämna marken obebyggd.

Åtgärden betraktas som godtagbart med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen, på sätt som avsågs i 2 kap 6 § PBL. Altantillbyggnaden får även anses vara lämplig för byggnaden som sådan.

På grund av altanens läge i förhållande till byggnaden på grannfastigheten kan risken för insyn i sistnämnda byggnad inte antas vara större än vad som skäligen får tålas i ett högexploaterat område som det aktuella. Utförande av altantillbyggnaden på fastigheten Toppstugan 6 kan heller inte i övrigt anses innebära betydande olägenheter för grannfastigheten.

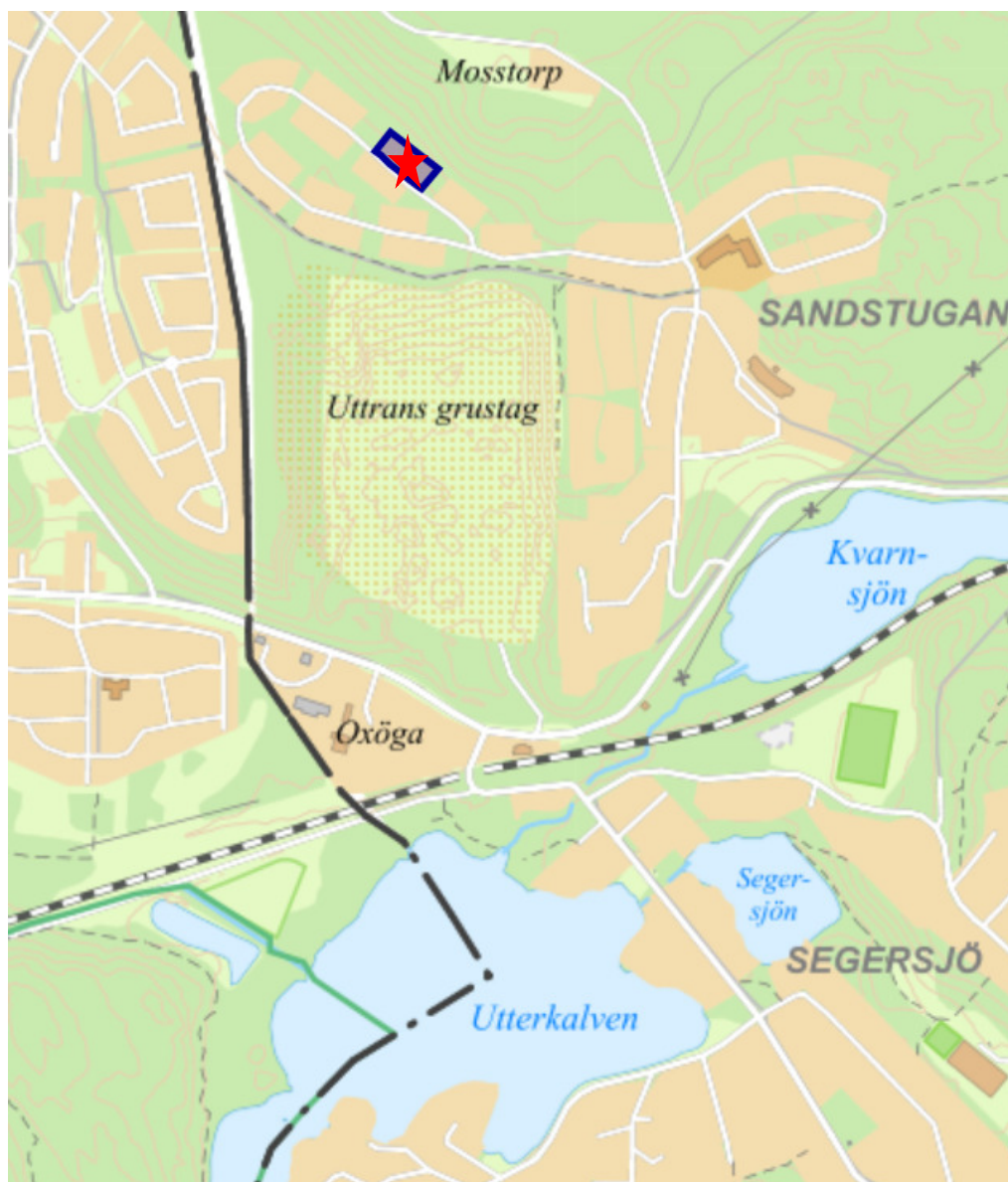
Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov i efterhand med startbesked för fasadändring av enbostadshus, i form av altan försett med plank. TOPPSTUGAN 6 (TANT GRÖNS VÄG 32).

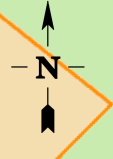
Annelie Fager  
Bygglovchef

Katarina Balog  
Bygglovhandläggare

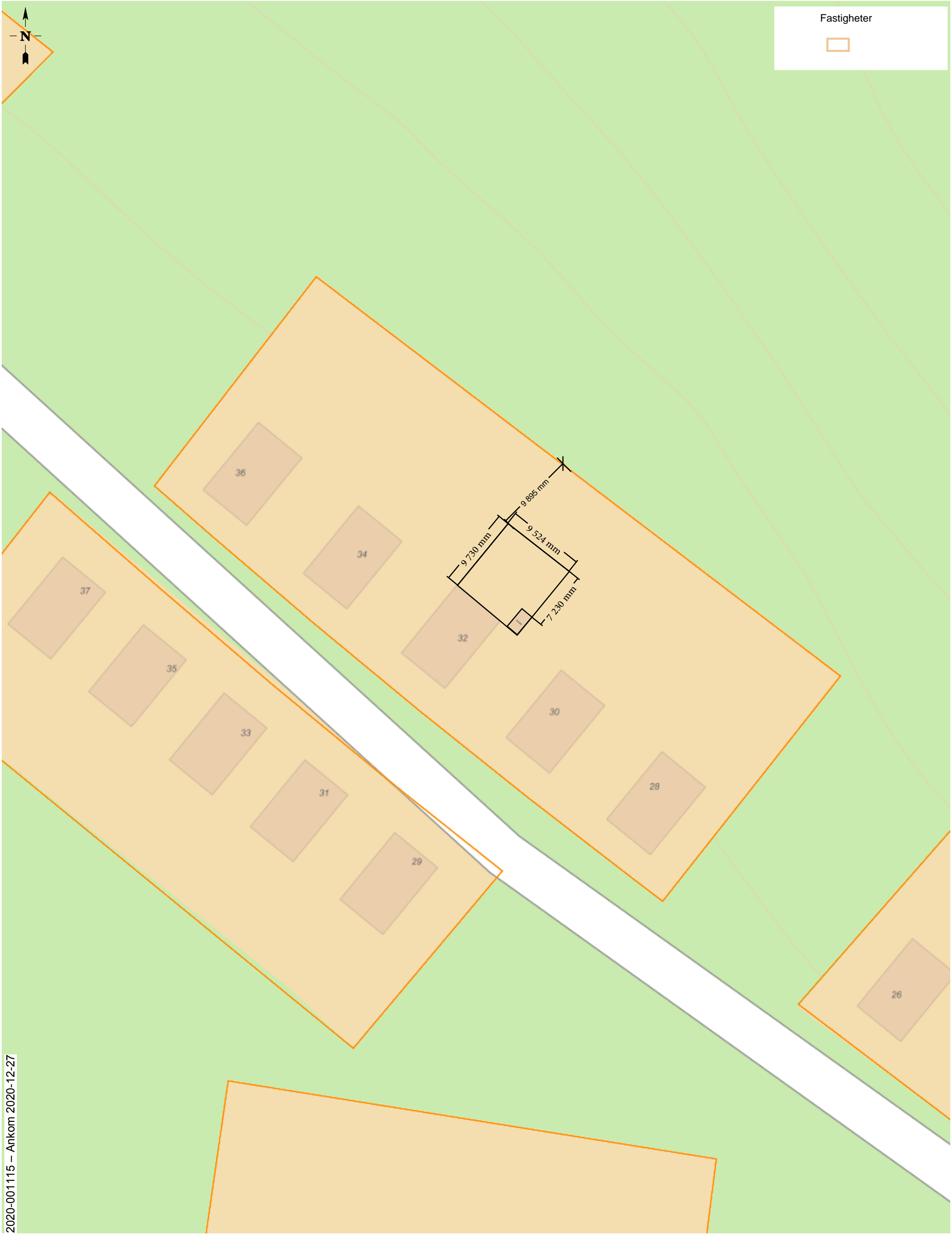
### **Bilagor**

Översiktskarta  
Beslutsunderlag



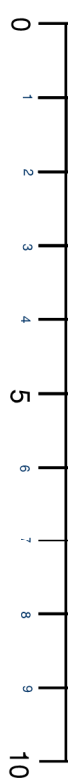
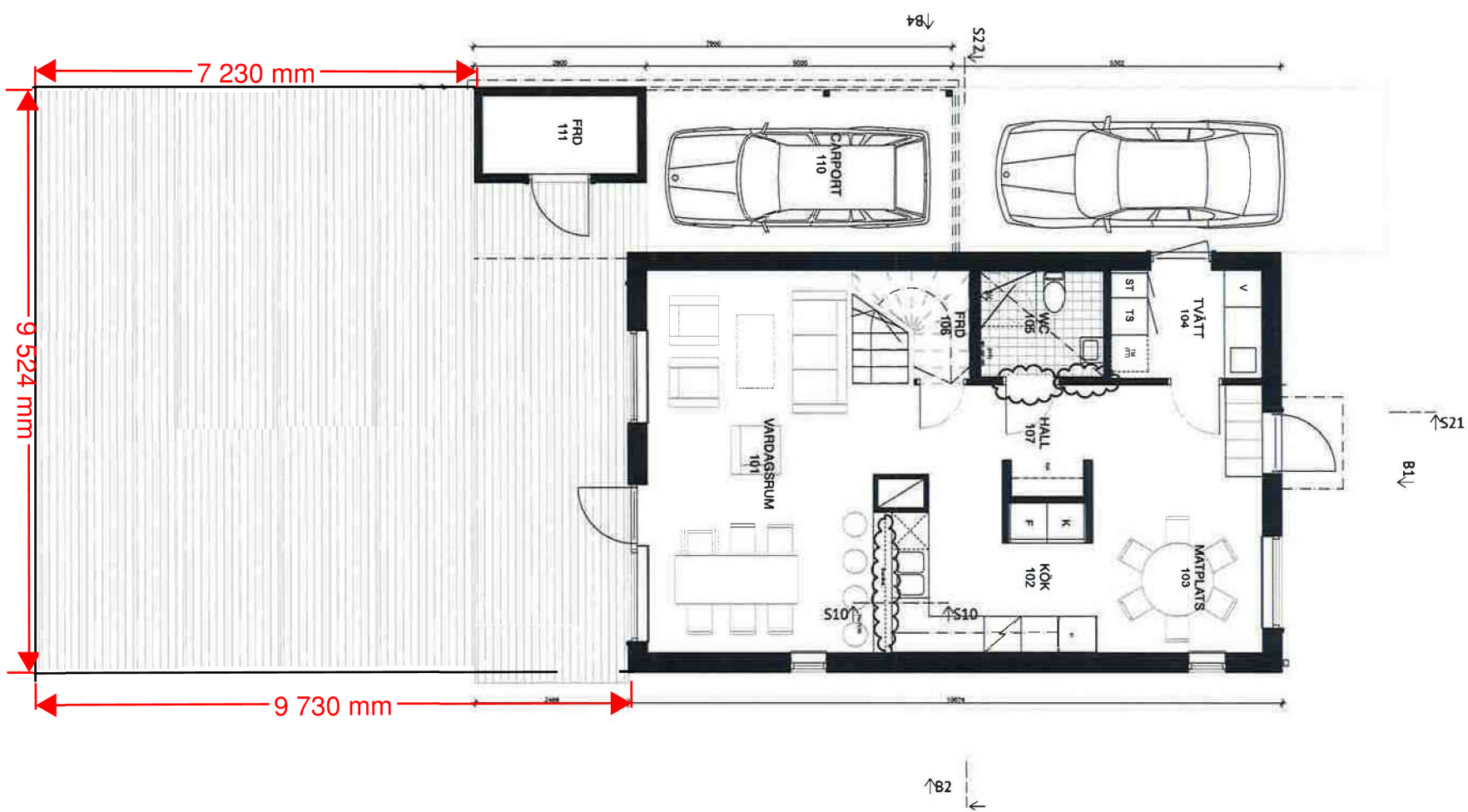


Fastigheter



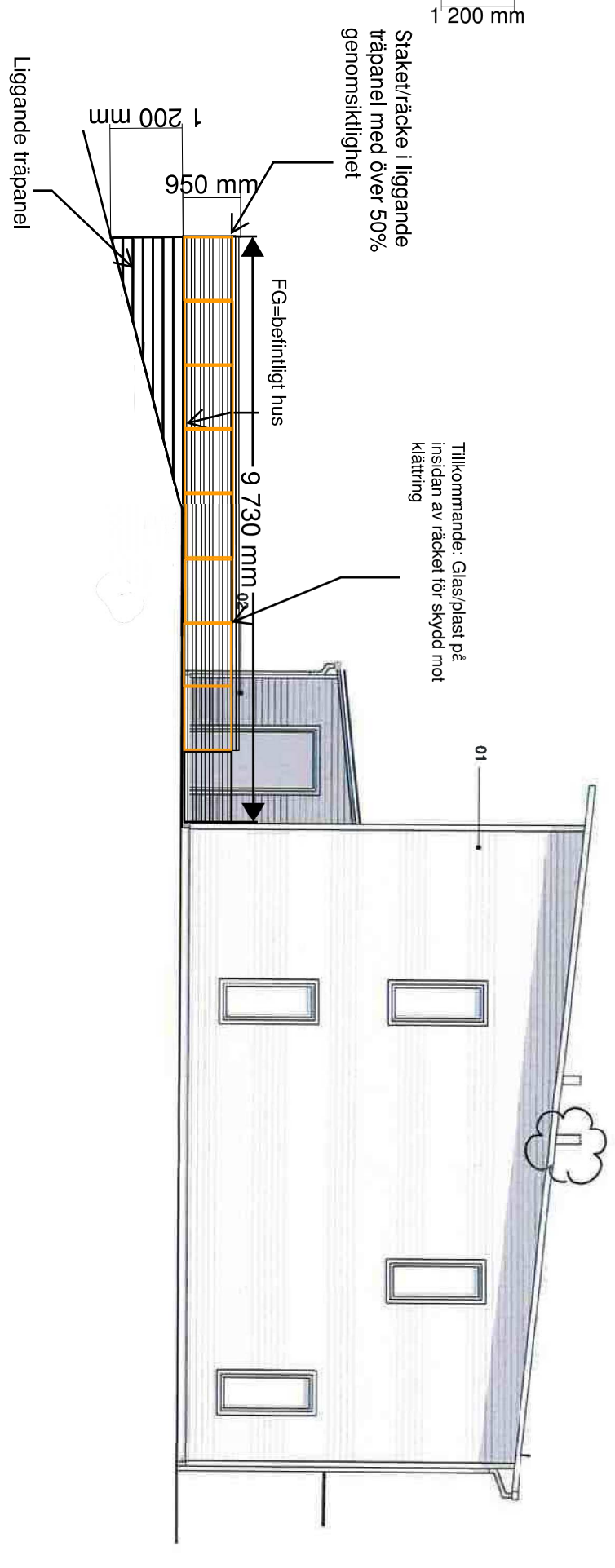
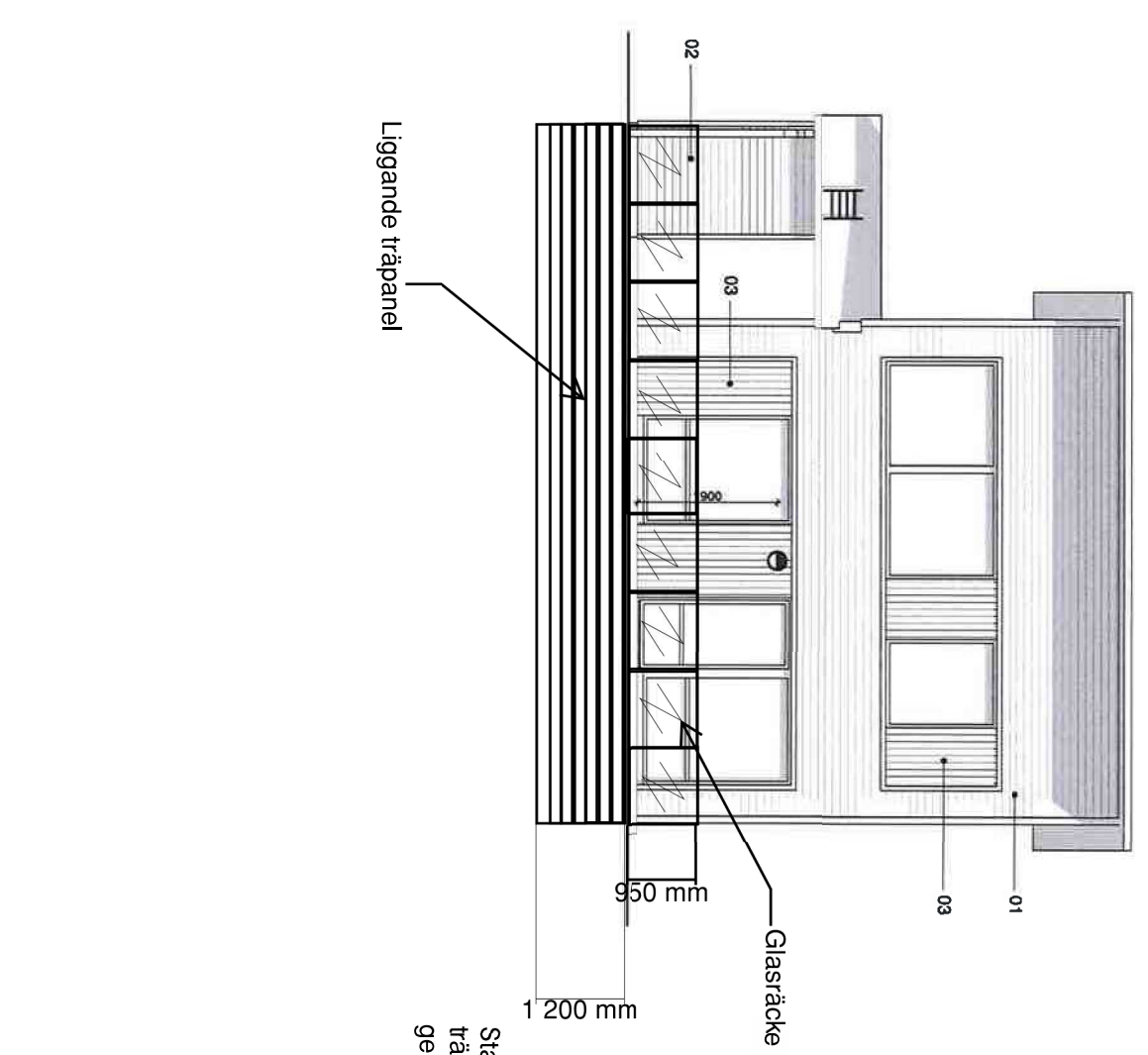
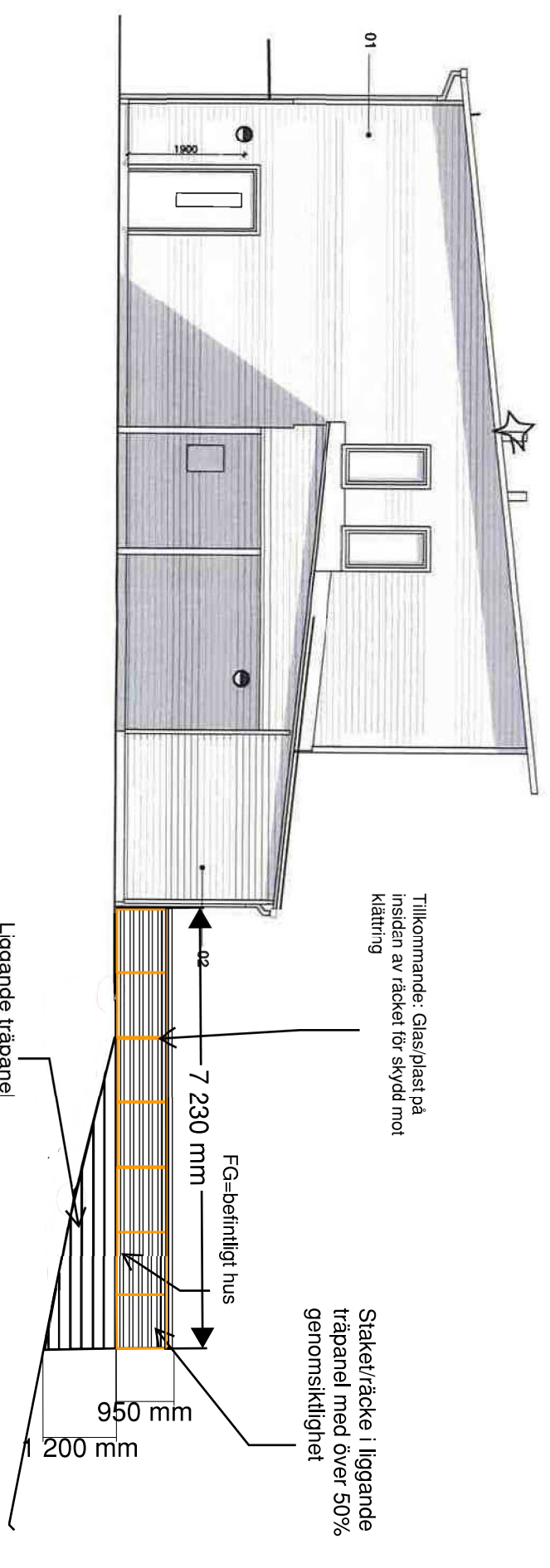
Dnr SBN 2020-001115 – Ankom 2020-12-27

0 2 4 6m



Skala 1:100





Skala 1:100