



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Marklov för utfyllnad och bygglov för stödmurar i efterhand

Ärendet

Ansökan avser lov i efterhand för stödmurar och uppfyllnad längs med pooltrallen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört mur och markuppfyllnad utan bygg- och marklov, startbesked. 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 beviljar marklov i efterhand med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
4. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
5. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL
6. Avgiften för handläggningen är 18 183 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 18 991 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 8 p § och 17 § 1 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.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 18 183 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 18 991 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Bakgrund

Den 6 februari 2019 lämnades en ansökan in om bygglov avseende stödmurar, pooltrall samt fasadändring. Bygglov beviljades den 17 februari 2020 enligt beslut § B 2019–000099.

Bygglovet omfattade en stödmur på den västra sidan av trallen med en höjd av 1,0 meter samt en mur på den östra sidan med en höjd av 0,745 meter.

Vid slutanmälan inkom en lägeskontroll daterad 13 mars 2025. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterade att den utförda åtgärden avvek från det beviljade bygglovets, och informerade sökanden om att en ny ansökan om bygglov i efterhand krävs.

Den västra muren vid poolen har uppförts med en faktisk höjd på 1,29 meter och kommer att kläs in i trämaterial framför muren. Den östra muren har uppmätts till 1,1 meter som är mur för polen. Ny mur har även uppförts på norra delen av poolterrassen med en höjd om 1,5 meter. Dessutom har marknivån runt murarna höjts med varierande nivåer, upp till maximalt 87 cm, vilket inte omfattades av det tidigare bygglovets.

Tillåtna markförändringar enligt tidigare beslut var inom +/- 50 cm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S150 och beteckningen BFII. Enligt planen får murar inte placeras närmare tomtgräns än 6 m. Nämnden får dock efter grannhörande pröva ett mindre avstånd om det kan ske utan olägenhet.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B38. Byggnaden är inte klassad som särskilt kulturmiljövärdefull.

Yttranden/remiss

Kommunicering med sökanden har skett. Sökanden 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 6 kap. 1 § 7 p PBL krävs bygglov för murar och 9 kap 35 § krävs det marklov för att ändra marken mer än +/- 50 cm. 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 mur i plan- och bygglagstiftningen. Enligt praxis utgör en murhöjd som överstiger 50 cm en utgångspunkt för bedömningen av om åtgärden är lovpliktig. Bedömning ska dock göras i det enskilda fallet, i förhållande till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Augin Erdinc

konstruktionens längd, höjd, genomsiktlighet, läge, beständighet m.m. och i relation till förhållandena på platsen.

I den ursprungliga ansökan angavs inte att murarna skulle uppföras i den höjd som nu har redovisats. Därtill har en ny mur uppförts på trallens norra sida, vilket inte ingick i det tidigare bygglov. Marknivån har också ändrats avsevärt, med en uppfyllnad på upp till 87 cm framför pooltrallen – vilket överstiger den tillåtna förändringen på 50 cm enligt gällande lov.

Dessa omfattande avvikelser från det ursprungliga bygglov innebär att åtgärderna inte kan behandlas som relationshandlingar inom ramen för ärende B 2019-000099.

De aktuella murarna kommer att putsas vita, och delar av poolmuren kommer att kläs in med träpanel samt förses med ett säkerhetsräcke av glas. Murarna är placerade 8,4 meter från tomtgränsen och bedöms inte påverka landskapsbilden negativt.

Förändringarna har genomförts i syfte att undvika sprängningsarbeten och därmed minimera ingrepp i fastigheten.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, 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 år 2024. 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 2025 är 58 800 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.

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.

Enligt 9 kap. 12 § 8 p PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra murar 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter. Aktuell överträdelse

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Augin Erdinc

ger en byggsanktionsavgift på 15 993 kronor och för marklovet murar 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter är 2 998 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § och 35 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för murarna och Markov i efterhand.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret 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 fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 18 991 kronor.

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

- Ändra markförändringen som överstiger + 50 cm.
- Rätta murens placering och längd enligt B 2019-000099, Beslut fattat den 17 februari 2020.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan 2025-04-15
2. Situationsplan 2025-04-15
3. Situationsplan 2025-04-15
4. Marksektion 2025-04-15
5. Marksektion 2025-04-15
6. Marksektion 2025-04-15
7. Marksektion 2025-04-15
8. Markplaneringsritning 2025-04-15
9. Kontrollplan 2025-04-24
10. Övriga handlingar 2025-04-15
11. Slutanmälan 2025-04-24
12. Beräkning av byggsanktionsavgifter x 2

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. ()
Marklov för utfyllnad och bygglov för stödmurar i efterhand

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Bygg-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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Augin Erdinc

efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Delges:

- sökande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar