

Datum Diarienummer
2025-04-23 B 2025-000074

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av murar

Ärendet

Ansökan avser bygglov i efterhand för uppförande av två murar. Den första muren är placerad 3,75 meter från tomtgränsen mot fastigheten [REDACTED]. Den har en längd på 5 meter och en varierande höjd, med en maximal höjd på 3,33 meter i anslutning till garageinfarten till ett underjordiskt garage.

Den andra muren, belägen öster om infarten, har en längd på 13 meter och en maximal höjd på 3,33 meter.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört stödmurar utan bygglov och startbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden medger avsteg från 39 § byggnadsstadgan beträffande placering av mur närmare tomtgräns än 4,5 meter.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § 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 krävs.
6. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
7. Avgiften för handläggningen är 13 683 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED]
[REDACTED] att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 9 702 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 8 p § 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 de avgiftsskyldiga. Faktura skickas separat.
9. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 13 683 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 9 702 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Bakgrund

Den 21 juni 2019 inkom en ansökan om rivnings-, mark- och bygglov avseende anläggning av pool samt ingrävt garage med tillhörande stödmurar. Ansökan beviljades med diarienummer B 2019-000645. Beslut fattades den 28 maj 2020 (§ 2020-05-28). Vid den lägeskontroll som genomfördes inför slutanmälan den 18 oktober 2024, konstaterades att utförandet avviker från det beviljade lovet enligt följande:

Mur A: Enligt beviljat lov skulle muren placeras 6 meter från tomtgräns och ha en längd på 4 meter. I utförandet har muren i stället placerats 3,75 meter från tomtgränsen mot fastigheten Brisingamen 4 och har en längd på 5 meter.

Mur C: Skulle enligt lovet ha en total längd om 4 meter, men har i stället uppförts med en längd på 13 meter.

Det fanns även en komplementbyggnad som skulle uppföras enligt friggebodsreglerna. Den var avsedd att ha en byggnadsarea på 15 kvm, men överskred initialt detta mått. Efter genomförd lägeskontroll har byggnaden justerats och omfattar nu korrekt en byggnadsarea på 15 kvm, i enlighet med reglerna.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 med beteckningen BFII. En huvudbyggnad (enbostadshus) och ett uthus får uppföras på tomten. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare gata eller allmän plats än 10 meter och inte närmare gräns mot granne än 6 meter. Enligt gällande plan får byggnaderna på tomten tillsammans uppta högst 1/9. Tomten har en areal om 2784 kvm och får därmed bebyggas med totalt 309,3 kvm byggnadsarea. Av den totala byggrätten får uthus uppta högst 1/60, vilket motsvarar en byggnadsarea om högst 46,4 kvm. Terrassmurar ska placeras minst 6 meter från tomtgräns, om berörd sakägare medger sitt medgivande kan man placeras terrass murar närmare tomtgräns än 6 meter.

Avståndet till gränsen mot grannfastigheten är dock 3,75 meter, vilket understiger det tillåtna avståndet på 6 meter. Det finns dock ett medgivande från berörd granne för den närmare placeringen, vilket gör att avvikelserna kan godtas. Det bedöms som ett mindre avsteg, då detaljplanen tillåter närmare placering av terrassmur vid grannemedgivande.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B34. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Byggnaden är klassad som särskilt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Yttranden

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 6 kap. 1 § 7 p PBF krävs bygglov för murar. 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 konstruktionens längd, höjd, genomsiktighet, läge, beständighet med mera och i relation till förhållandena på platsen. Aktuella murarna har en högre höjd än 50 cm och har inte följt tidigare lovets placering och längd, vilket innebär att ny prövning ska göras i aktuell ansökan. Murarna krävs för att hålla emot massorna vid underjordiska garagens infart och kläs in i natursten. Med hänsyn till topografin, bedöms murarna i aktuella fallet lämpliga och inte förvanskande i landskapsbilden.

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 de som fått fördel av överträdelsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Augin Erdinc

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. 12 § 8 p PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra murar 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 9 702 kronor.

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

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 fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 9 702 kronor.

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

· Rätta murens placering och längd enligt B 2019–000645, beslut fattat den 28 maj 2020

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Lägeskontroll 2025-04-10
2. Grannegodkännande 2025-04-10
3. Lägeskontroll 2025-04-10
4. Grannegodkännande 2025-04-10
5. Lägeskontroll 2025-01-27
6. Övriga handlingar 2025-01-27
7. Fotografi 2025-01-27
8. Beräkning av byggsanktionsavgift

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED]
Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av murar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

För lovet gäller följande

Anmälningar som ska göras

- Slutanmälan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/kompletera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutanmälan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovets följts, undertecknat av byggherren.

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 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.

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar