

Datum: 2025-11-04

Diarienummer: B 2024-001128

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

- Ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga ändringar, tillbyggnad, komplementbyggnad samt marklov med tillhörande murar

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov, marklov och startbesked i efterhand för uppförande av murar, plank, komplementbyggnad och tillbyggnad samt utvärdig ändring av ett enbostadshus. Vid granskning framgår att vissa av de utförda åtgärderna strider mot gällande detaljplan. Komplementbyggnaden överskrider tillåten byggrätt, och markförändringen med tillhörande stödmurar (så kallad corteinram) bedöms vara ovarsam i förhållande till tomtens och områdets naturvärden. Planket påverkar landskapsbilden negativt och bedöms därför också som ovarsamt.

Samtliga åtgärder har utförts utan föregående bygg- och marklov samt utan startbesked, vilket innebär att de är att betrakta som olovliga enligt Plan- och bygglagen. Detta medför att byggsanktionsavgift ska tas ut för de aktuella åtgärderna.

Trots detta finns det förutsättningar att bevilja lov och startbesked i efterhand för vissa delar av projektet. Det gäller den utvärdiga ändringen av enbostadshuset, tillbyggnaderna av entré och vinkällare samt en del av muren mot öster. Däremot kan lov inte beviljas i efterhand för markförändringen, corteinramen, komplementbyggnaden och planket.

Fastighetsägaren föreläggs att, vid vite om 200 000 kronor, ta bort de olovligt uppförda plank, cortenram och komplementbyggnaden samt återställa marknivåerna på den södra delen av fastigheten till ursprungligt skick från 2022. Rättelsen ska vara genomförd senast åtta månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft.
föreläggs vidare om vite om 20 000 kronor per månad så länge åtgärderna ej rättats/rivits.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha genomfört åtgärderna utan lov och startbesked.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha genomfört åtgärderna utan lov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov/marklov med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
 - För bygglov av komplementbyggnad vid pool med tillhörande trappor.
 - För markuppfyllnad på den södra sidan av tomten med tillhörande corteinram och murar.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 §
 - För vinklad mur som har integreras med befintlig mur en längd om 14,5 meter mot öst.
 - För fasadändring genom nya fönster och dörr.
 - För tillbyggnad av vinkällare 30 kvm respektive entré 4,8 kvm.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, PBL, [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED] att senast 8 månader efter detta beslut vunnit laga kraft ha genomfört rättelse enligt följande:
 - a. Rättelse 1 – Fastighetsägaren ska riva komplementbyggnaden om 33,4 kvm byggnadsarea, inklusive tillhörande trappa, vilplan och murar, såsom markerats med blå skrafferad i granskningshandlingen.
 - b. Rättelse 2 - Fastighetsägaren ska ta bort murar och cortenram samt återställa marken på den södra delen av fastigheten till det ursprungliga skicket från år 2022, innan markförändringen genomfördes, i enlighet med granskningshandlingens så som skrafferats med rött enligt punkt 2.
 - c. Rättelse 3 – Fastighetsägaren ska ta bort plank som är högre än 1,1 meter som uppförts längs med tomtgränsen mot öst och väst mot [REDACTED]
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt a, b och c med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om vite. Fast vite fastställs för fastighetsägare [REDACTED] till 200 000 kronor om föreläggandet i punkt a-c inte följts inom angiven tid. Löpande vite fastställs för fastighetsägare [REDACTED] för varje påbörjad månad om 20 000 kronor, så länge åtgärderna ej utförts.

- Avgiften för handläggningen är 9907 kronor förtillbyggnad, 6257 kronor för fasadändring, 13 500 kronor för marklov (Avslag), 2 533 kronor för komplementbyggnad (Avslag), 6 853 kronor för mur och 6 257 kronor för plank (Avslag) kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] ägare till fastigheten, att betala byggsanktionsavgift om 51 450 kronor för fönsterbyte respektive en dörr, 35 221 kronor för utbyggnad av vinkällare samt entré, 34 809 kronor för Komplementbyggnad/altan, 30 870 kronor för markförändring, 9 996 kronor för en stödmur och 48 510 kronor för plank om 80 löpmeter. Total sanktionsavgiften är 210 856 kronor
Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen samt 9 kap. 10, 7§ 1p, 17 § 1, 12 § 8p och 12 § 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 den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för handläggningen är 9 907 kronor förtillbyggnad, 6257 kronor för fasadändring, 13 500 kronor för marklov (Avslag), 2 533 kronor för komplementbyggnad (Avslag), 6 853 kronor för mur och 6 257 kronor för plank (Avslag) kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Byggsanktionsavgiften för totala överträdelsen är 210 856 kronor.

Bakgrund

Den 19 mars 2024 inkom en anmälan till miljö- och stadsbyggnadskontoret om misstänkta olovliga åtgärder på fastigheten [REDACTED] Anmälan avsåg utbyggnader och markförändringar utan att man har sökt bygglov för dessa.

Fastighetsägaren kontaktades och ärendet kommunicerades, vilket ledde till att en ansökan om bygglov i efterhand lämnades in den 6 december 2024. I samband med handläggningen begärdes kompletteringar till ansökan.

Efter att kompletteringarna mottagits konstaterades att bygglov i efterhand inte kunde tillstyrkas för följande åtgärder:

- Markförändringar

- Del av stödmurmurar och Cortenram
- Komplementbyggnad i anslutning till befintlig pool
- Plank

Ett möte hölls med fastighetsägaren, entreprenör och arkitekt där det förklarades hur byggrätten överskridits samt varför markförändringarna bedöms som ovarsamma.

Fastighetsägaren gavs möjlighet att vidta rättelse, vilket medförde att tidsfristerna förlängdes.

Den 9 september 2025 inkom ett bemötande från sökandens ombud, där man ifrågasatte bedömningen och framförde följande synpunkter:

- Markförändringen utgör enligt dem inte en ovarsam förvanskning av tomten.
- Cortenram anses inte vara främmande för området eller lovpliktig.
- Utrymmet under poolen bör betraktas som tillbyggnad, och det finns kvarvarande byggrätt att utnyttja.
- Entrén mot öst har inte rivits helt utan underhållits.
- Invändiga ändringar har endast inneburit friläggning av berg och fuktskydd efter inträngande fukt, vilket betraktas som underhållsarbete.
- Planket uppfördes av tidigare ägare.

Ombudet begär att bygglovenheten bemöter varje punkt med tydliga rättsliga och faktamässiga grunder, samt att möjlighet ges att inkomma med ytterligare synpunkter innan beslut om eventuell sanktionsavgift fattas.

Vilket besvarades med att samtliga punkter kommer bemötas i ett beslut.

Kommunikation och yttrande

Sökande och dennes ombud begärde förlängd tidsfrist för att inkomma med yttrande över tjänsteutlåtandet. Tidsfristen förlängdes därför till den 3 november 2025. Sökanden inkom med sitt yttrande den 3 november 2025. Yttrandet har bemötts i ett separat underlag daterat den 4 november 2025, vilket bifogas och utgör en del av beslutsunderlaget i detta ärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S420 med beteckningen BFII1500. Enligt planen får fastigheten bebyggas med högst 250 kvm. En huvudbyggnad respektive komplementbyggnad får uppföras. Komplementbyggnad för högst uppta 40 kvm byggnadsarea.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå, antingen vind eller souterräng får inredas.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 202,7 kvm samt en komplementbyggnad om 42,3 kvm. Olovliga komplementbyggnaden vid poolen, upptar en byggnadsarea om 33,4 kvm. Den totala byggnadsarean på fastigheten uppgår därmed till 278,4 kvm.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende på antal byggnader på tomten och byggnadsarean som överskrider med 28,4 kvm.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Komplementbyggnad

Vid platsbesök den 1 april 2025 konstaterades att en byggnad har uppförts i direkt anslutning till poolens ytterkant. Byggnaden innehåller ett så kallat pump rum samt ytterligare ett rum, och är belägen i nära anslutning till den befintliga poolen. Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 33,4 kvm, med en uppmätt höjd på 2,17 meter från marknivå till ovansidan av bjälklaget.

Konstruktionen är friliggande och har ingen fysisk koppling till huvudbyggnaden, utan är endast ansluten till pool altanen. Den bedöms därför utgöra en komplementbyggnad.

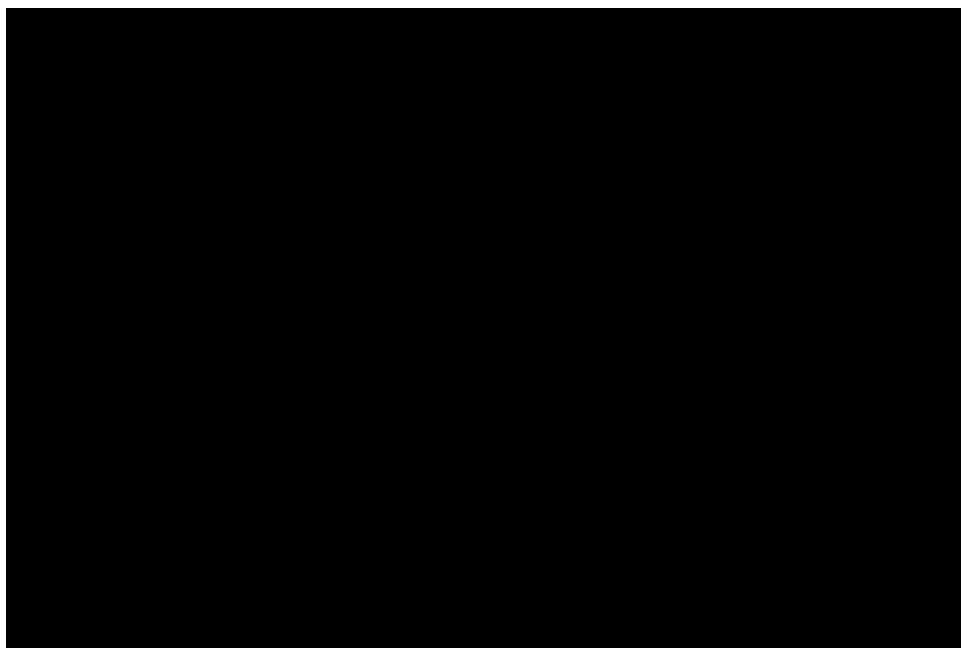
Enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, definieras en byggnad som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar, och som är varaktigt placerad på

mark, helt eller delvis under mark, eller på en viss plats i vatten. Konstruktionen ska dessutom vara avsedd för att människor ska kunna uppehålla sig i den.

Mot denna bakgrund konstaterar miljö- och stadsbyggnadskontoret att det aktuella byggnadsverket uppfyller kriterierna för att klassificeras som en byggnad enligt PBL, då det är en varaktig konstruktion med både väggar och tak, och är avsedd för vistelse.

Detaljplanen för området medger endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad, samt en maximal byggrätt om 250 kvm. Mot bakgrund av detta saknas förutsättningar för att bevilja bygglov i efterhand för den aktuella åtgärden.

Bilder från 2025-04-01 inne och utanför komplementbyggnaden



Marklov och stödmurar

Detaljplanen för området saknar specifika bestämmelser om markförändringar. Sådana åtgärder bedöms därför utifrån deras lämplighet och anpassning till platsens förutsättningar.

Det aktuella förslaget innebär förändring av marknivåerna på den södra delen av fastigheten, där markförändringen omfattar cirka 522 kvm. Den naturliga sluttningen på tomten har flyttats fram genom varierad uppfyllnad, med en höjd på upp till 1,5 meter.

Området är skrafferat i granskningsunderlaget som finns i bilaga för beslutet. Utöver detta har murar och en cortenram uppförts.

Denna höjning bedöms som omotiverad och ovarsam med hänsyn till landskapsbilden samt det riksintresseområde som fastigheten ingår i.

Tomter utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Naturförutsättningarna ska så långt som möjligt tas till vara, och onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och kulturvärden, inklusive växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet.

En uppfyllnad som förändrar den naturliga sluttningen kan utgöra en förvanskning enligt 8 kap. 9 § första stycket 1 PBL, särskilt om den påverkar områdets karaktärsdrag såsom topografi, vegetation och landskapsbild.

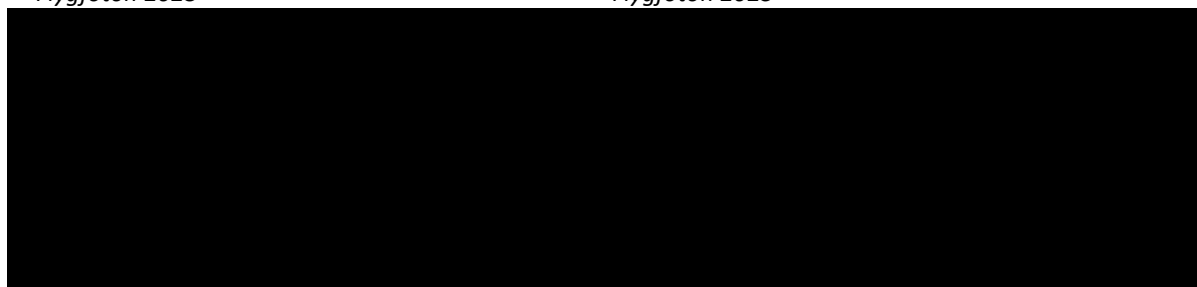
Fastigheten ligger inom riksintresseområdet AB38, där sluttande tomter och berg i dagen utgör viktiga delar av det kulturhistoriska landskapet. Att flytta fram sluttningen och skapa en platå kan påtagligt skada dessa värden. Förvanskningsförbudet omfattar inte enbart byggnader, utan även tomter och bebyggelseområden som omfattas av skyddsbestämmelser.

Det är därför viktigt att undvika omfattande markutfyllnader som innebär onödiga ingrepp i terrängen. Detta synsätt har även stöd i rättspraxis, exempelvis Mark- och miljööverdomstolens domar den 5 september 2013, den 1 oktober 2013 (mål nr P 11348-12), samt den 19 mars 2018 (mål nr P 10184-17).

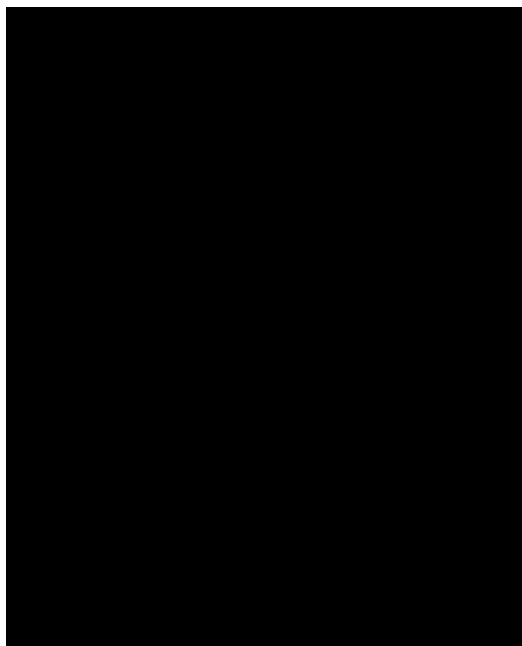
Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att uppfyllnad av mark och stödmurar vid markförändringen bedöms som ovarsam.

Flygfoton 2023

Flygfoton 2025

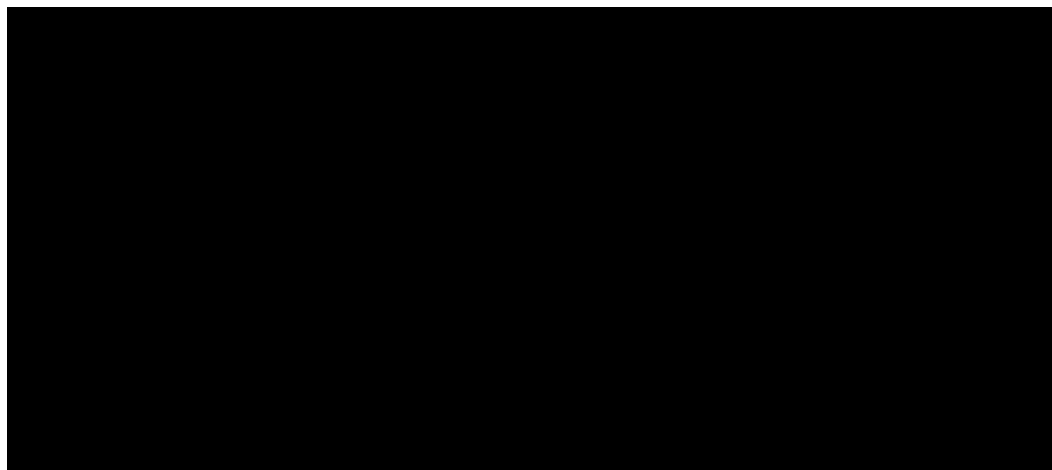


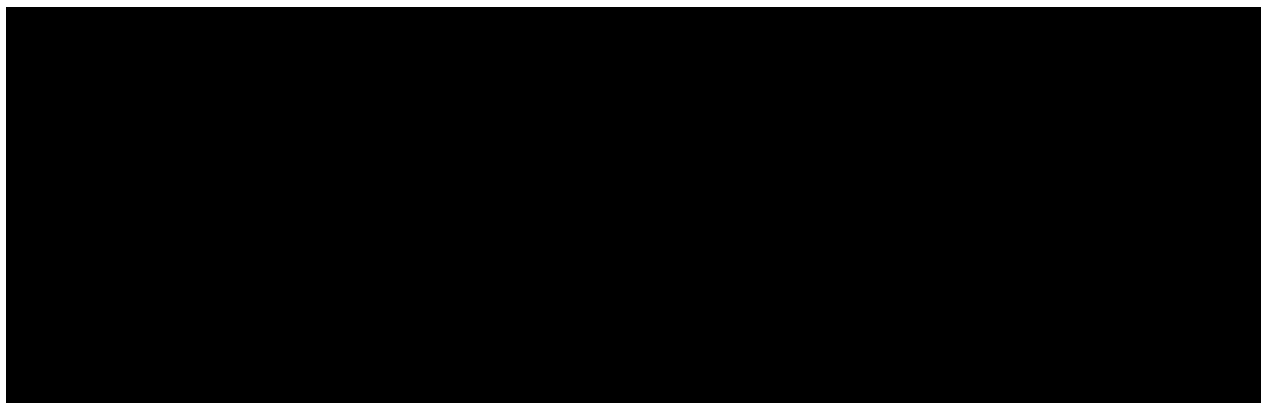
Fotografi från 2024-04-01- Väst efter markuppfyllnad, stödmurar och cortenram



Det har även uppförts en mur i anslutning till en befintlig mot öster med föreslagen cortenram ovan på muren. Cortenram anses inte förenlig med områdets karaktär och dessutom bedöms det förstärka höjden på muren.

Bild från 2025-04-01 – Öst – Förlängd mur med föreslagen cortenram.





Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja bygglov i efterhand saknas för de åtgärder som avser markuppfyllnad, stödmurar samt cortenram på den södra delen av fastigheten. Dessa åtgärder bedöms inte vara förenliga med platsens fysiska och miljömässiga förutsättningar. Åtgärderna påverkar tomtens karaktär och omgivningens naturvärden negativt, vilket gör att bygglov inte kan medges.

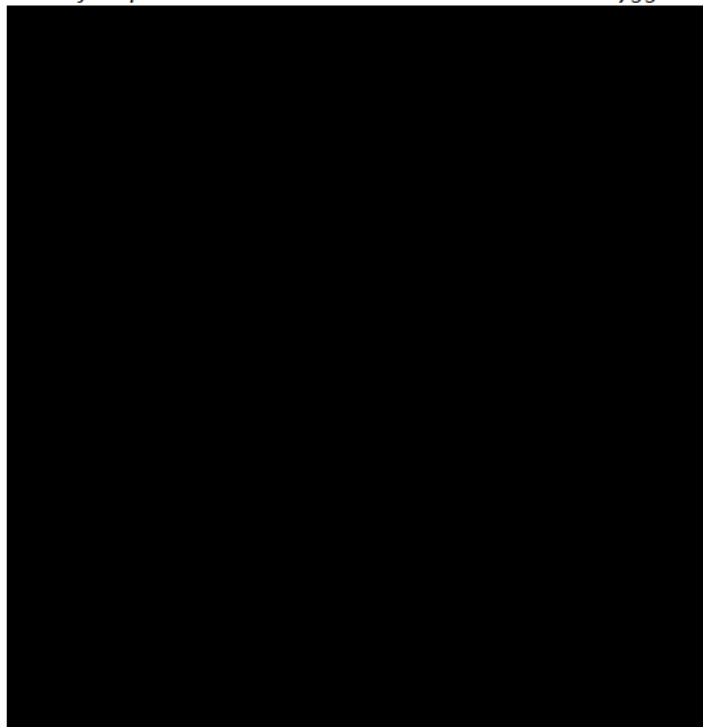
Däremot bedöms det finnas förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand för de murar som uppförts vid trappuppgången mot den östra delen av fastigheten. Kontoret avstyrker dock förslaget att inkludera cortenram på dessa murar, då materialvalet inte anses vara varsamt i relation till platsens uttryck och landskapsbild.

Tillbyggnad av entré och vinkällare

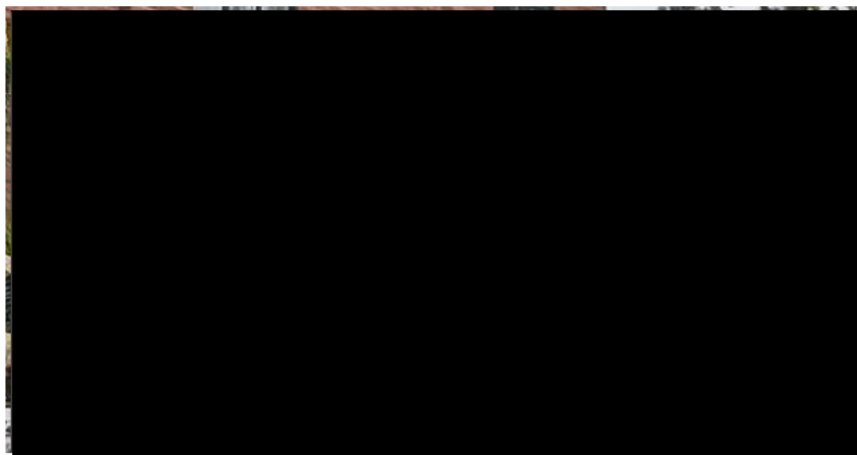
Vid platsbesöket den 1 april 2025 kunde konstateras att den befintliga entrén har rivits i sin helhet. Det framgår tydligt att entrén inte har underhållits, vilket motsäger uppgifterna från sökandens ombud. Rivningen av en byggnadsdel inom ett detaljplanelagt område är en åtgärd som enligt 9 kap. 10 § PBL kräver rivningslov. Eftersom rivningslov respektive bygglov inte har sökts eller beviljats för denna åtgärd, bedöms rivningen och uppförandet som olovlig.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för att uppföra en tillbyggnad, vilket även gäller om åtgärden innebär att en tidigare byggnadsdel rivs och ersätts med en ny. Eftersom både rivning och nybyggnation har skett utan lov, föreligger en olovlig åtgärd som medför byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL för uppförandet av entrén.

Foto från platsbesök 2025-04-01 som redovisar att tillbyggnaden var riven i sin helhet



Skärmlapp från sökandes ombuds bilder – 2025-09-09



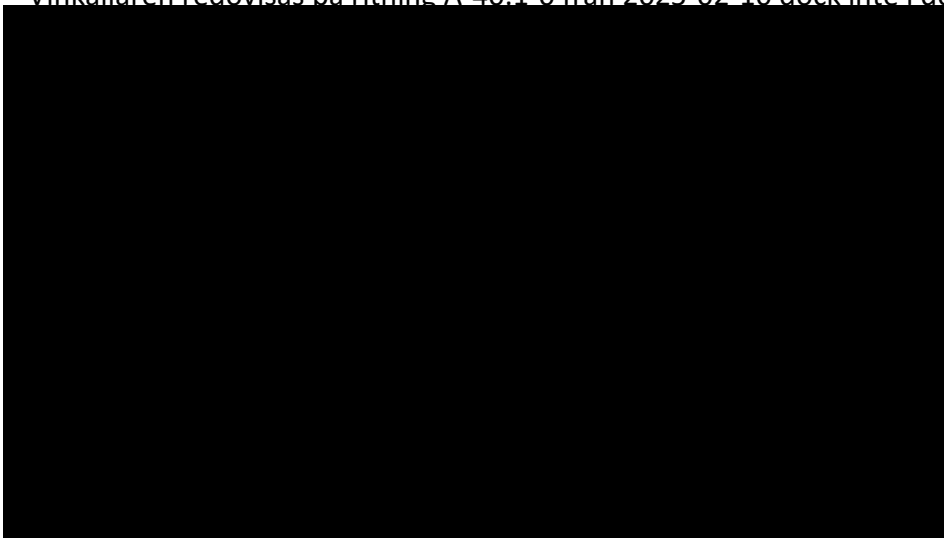
Vinkällaren bedöms som en olovlig åtgärd eftersom den medför en volymökning i källarplanet. Enligt uppgift från sökandens ombud har man endast grävt bort lite berg, vilket hänvisas till som underhåll. Denna bedömning delas dock inte, då åtgärden innebär att ett nytt utrymme har skapats. Att skapa ett nytt utrymme i en byggnad, även under marknivå, klassificeras som en tillbyggnad enligt Plan- och bygglagen (PBL).

I 1 kap. 4 § PBL definieras en byggnad som en varaktig konstruktion med tak eller med tak och väggar, som är varaktigt placerad på mark, helt eller delvis under mark, eller på en viss plats i vatten. Konstruktionen ska dessutom vara avsedd för att människor ska kunna uppehålla sig i den. Vinkällaren uppfyller dessa kriterier och betraktas därför som en byggnad i lagens mening.

Eftersom vinkällaren har uppförts utan föregående bygglov och startbesked, föreligger en olovlig byggnadsåtgärd. Detta medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt bestämmelserna i 11 kap. PBL.

Förutsättningar för att bevilja lov i efterhand finns.

Vinkällaren redovisas på ritning A-40.1-0 från 2025-02-10 dock inte i de senare underlag.



Fasadändring

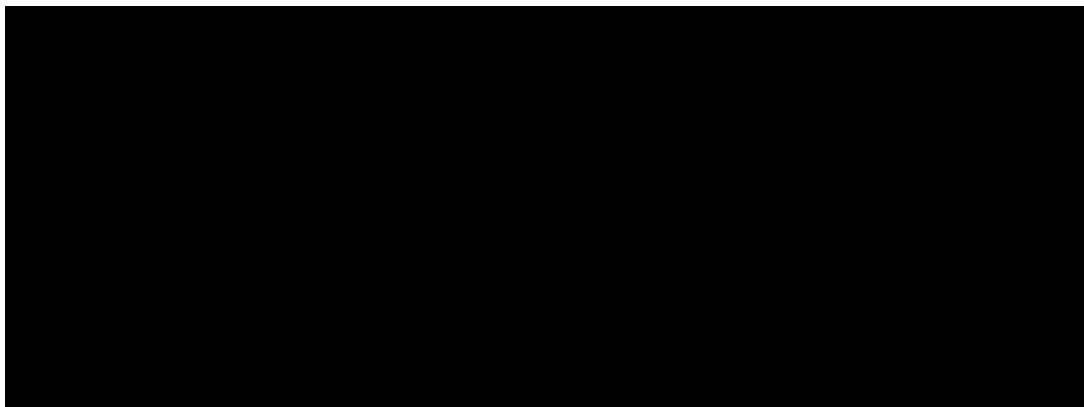
Vid platsbesöket den 1 april 2025 kunde konstateras att sex nya fönster och en dörr har uppförts på byggnaden. Mot norr har tre nya fönster med lägre bröstning samt en bredare dörr ersatt tidigare fönster och dörr. Mot öster har sidofönster tillkommit vid entrén, och mot väst har två nya fönster med lägre bröstning ersatt befintliga fönster.

Dessa åtgärder bedöms vara bygglovspliktiga enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom de innebär en ändring av byggnadens yttre utseende som avsevärt påverkar dess karaktär. Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar av en byggnad dessutom utföras varsamt, med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Eftersom dessa fasadändringar har genomförts utan föregående bygglov och startbesked, föreligger en olovlig byggnadsåtgärd. Detta medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. PBL.

Trots överträdelsen bedöms förutsättningar finnas för att bevilja bygglov i efterhand för de utförda fasadändringarna.

Fotografier från platsbesök 2025-04-01 som redovisar förberedelser inför nya fönster och dörrar



Plank

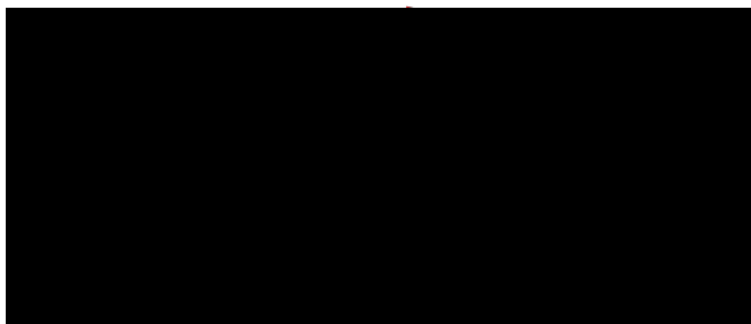
Vid bedömning av plankets lovplikt ska hänsyn tas till dess utförande, utformning, läge, ändamål, visuella intryck och påverkan på omgivningen. Enligt 6 kap. 1 § punkt 7 i plan- och byggförordningen (PBF) krävs bygglov för att uppföra eller väsentligt ändra ett plank eller en mur. Med väsentlig ändring avses exempelvis förändringar i höjd, färg, genomsiktighet eller beständighet.

I ett tidigare ärende på fastigheten (dnr 2010-1246, beslut 2011-05-12) bedömde byggnadsnämnden att plank som insynsskydd under byggnation på grannfastighet kunde tillåtas under en begränsad tid om två år. Nämnden var dock mycket restriktiv vad gäller höjd och placering nära tomtgräns, med hänvisning till att det öppna landskapet i trädgårdsstaden ska bevaras. Plank medges endast vid större vägar som bullerskydd, och som insynsskydd rekommenderas istället gröna växter.

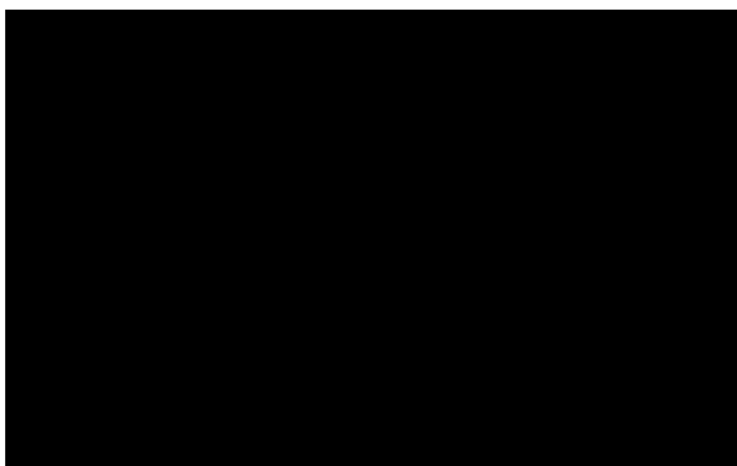
Det aktuella planket har en höjd över 170 cm och revs under 2023, men har därefter uppförts på nytt med en höjd om 170 cm och väldigt lite genomsläpplighet. Eftersom detta innebär en ny uppförande av planket, krävs bygglov enligt PBF. Åtgärden har genomförts utan föregående lov, vilket innebär att den är olovlig och därmed medför byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL.

Kontoret vidhåller sin tidigare bedömning att med hänsyn till att det strider mot intentionen att bevara det öppna landskapet i trädgårdsstaden. Förutsättningar för att bevilja bygglov i efterhand föreligger därför inte och rättelse måste ske enligt beslutspunkt C.

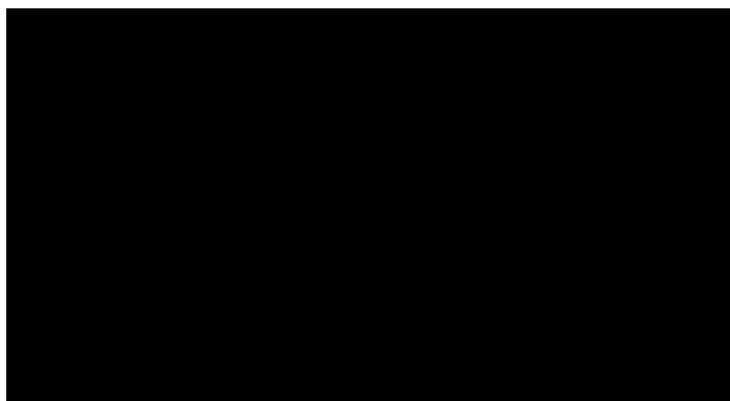
Flygfoton 2025



Flygfoto 2025



Flygfoton 2023



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

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och miljö- och stadsbyggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna i denna lag eller i någon föreskrift eller något 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. annat beslut som meddelats med stöd av lagen.

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 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.

Om fastigheten byter ägare gäller ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL enligt 46 § mot den nya ägaren.

Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite enligt lag om viten.

Aktuella överträdelser ger en total byggsanktionsavgift på 210 856 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för följande åtgärder:

- **Utvändig ändring av fasad** genom uppförande av tre nya fönster och en ny dörr mot norr, två nya fönster mot väst samt ett sidofönster vid entrén mot öst. Dessa åtgärder bedöms påverka byggnadens yttre utseende avsevärt och är därmed lovpliktiga.
- **Rivning och nybyggnation av entré** mot öst. Den tidigare entrén har rivits och ersatts med en ny konstruktion, vilket utgör en tillbyggnad och därmed kräver bygglov.
- **Utbyggnad av källarplan** för vinkällare om 30 kvm bruttoarea. Åtgärden innebär en volymökning och ett nytt utrymme som är avsett för vistelse, vilket enligt PBL klassificeras som tillbyggnad.
- **Stödmurar mot öst vid trappuppgång**, dock utan cortenram. Murarna bedöms vara lovpliktiga och kan beviljas bygglov i efterhand under förutsättning att de utförs utan den tidigare planerade cortenramen, som bedömts vara ovarsam i relation till platsens karaktär.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för följande åtgärder:

- **Markuppfyllnad på den södra delen av tomten**, inklusive tillhörande stödmurar och cortenram. Åtgärden bedöms vara ovarsam i förhållande till platsens naturvärden och påverkar tomtens karaktär negativt.
- **Komplementbyggnad om 33,4 kvm vid poolens ytterkant**, som överskrider tillåten byggrätt enligt gällande detaljplan och inte bedöms vara förenlig med platsens förutsättningar.

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 11 kap. 20 § PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglövsenheten bedömer det skäligt att rättelse genom rivning av komplementbyggnad, plank och återställning av marknivå ska vara gjort inom 8 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas

med vite. Bygglovsenheten föreslår att föreläggandet förenas med vite om 200 000 kronor och löpande vite om 20 000 kronor fastställs för fastighetsägaren för varje påbörjad månad därefter, så länge rättelse ej utförts enligt besluts punkterna a-c.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

- Fasad Syd - Inkommen - 2025-02-10
- Fasad Norr - Inkommen - 2025-02-10
- Sit.plan på primärkarta - Inkommen - 2025-03-21
- Markplaneringsritning - Inkommen - 2025-03-21
- Planritningar - Inkommen - 2025-03-21
- Planritning källare med vinkällare – 2025-02-10
- Planritningar x2 - Inkommen - 2025-03-21
- Takplan - Inkommen - 2025-03-21
- Fasadritningar x2 - Inkommen - 2025-03-21
- Sektion x8 - Inkommen - 2025-03-21
- Anmälan - Inkommen - 2025-03-21

Underlag för beslutet

1. [REDACTED] - Ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga ändringar, tillbyggnad, komplementbyggnad samt marklov med tillhörande murar

2.Yttrande från sökandes ombud inklusive 2 bilagor – 2025-09-09

3.Beräkning av byggsanktionsavgifter x 6

4.Foton från platsbesök x17 2025-04-01

5.Gransknings handling med rättelse markering – 2025-10-14

6. Yttrande från sökande – 2025-11-03

7. TRUDVANG 2 - svar på yttrande – 2025-11-04

Delges:

- fastighetsägare

Underrättas:

- klagande