

Datum: 2025-12-02

Diarienummer: B 2025-000908

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Karolina Lundquist

- Ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand för underhåll genom nedplockning och återuppförande av mur

Ärendet

Ärendet avser ansökan om tidsbegränsat bygglov och startbesked i efterhand t.o.m. 2026-05-31 för fortsatt öppning av muren med 20 meter för infart till byggarbetsplatsen och underhåll genom nedplockning och återuppförande av mur. Förslaget tillstyrks.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift ställd till fastighetsägaren för att ha underlåtit att återställa muren enligt tidigare beslut om tidsbegränsat bygglov.

Muren skulle, enligt fastighetsägarens egen tidplan, ha varit återställd senast 2025-03-31, vilket inte skett. På uppmaning från Miljö- och stadsbyggnadskontoret har en ny ansökan om tidsbegränsat lov inkommit 2025-10-10.

Förslaget är endast lämplig som en tillfällig lösning och därför kan ytterligare tidsbegränsat lov för en kortare period tillstyrkas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja ett tidsbegränsat lov och startbesked, t.o.m. 2026-05-31 är uppfyllda. Dock kan lovet inte förlängas ytterligare. Ett nytt tidsbegränsat lov som tillsammans med det tidigare givna lovet uppgår till totalt två år bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret som maximal lämplig tid och att muren senast 2026-05-31 ska vara återuppförd, enligt villkoren i beslutet.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha underlåtit att följa det tidigare tidsbegränsade bygglovet där muren skulle ha varit återuppförd senast 2025-03-31.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov i efterhand t.o.m. 2026-05-31. Beslutet fattas stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor:
 - a.) Murens tegelstenar och granitstenar för sockeln samt glaserade krönpannor ska plockas ner och förvaras skyddade inomhus. Granitstenarna för sockeln ska även märkas upp och numreras.
 - b.) Bruket ska analyseras och utvärderas tillsammans med murare och sakkunnig kulturvärden.
 - c.) Under återuppförandet av muren ska medverkande sakkunnig kulturvärden och handläggare från Miljö- och stadsbyggnadskontoret kallas till platsbesök vid följande moment:
 - Provdemontering av mur.
 - Provmurning av mur.
 - Slutlig syn när arbetet är färdigt.
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. För att genomföra åtgärden krävs medverkande certifierad sakkunnig kulturvärden (antikvarie). För uppdraget godkänns Cecilia Pantzar, Pantzar & Jancke, Kommendörsgatan 29, Stockholm. Sakkunnig Kulturvärden KUL2.
6. Avgiften för handläggningen är 11114 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 6615 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 33 § 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 beslutet är 11114 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

- Den 10 januari 2024 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en ansökan om lov för underhåll, genom nedmontering och uppförande, av mur. Den 10 april 2024 inkom sökande med en skadeinventering av hela muren, uppdelad i etapper.
- Den 2 maj 2024 fick miljö- och stadsbyggnadskontoret information om att åtgärden hade påbörjats olovligt. Arbetet stoppades och en ny ansökan om tidsbegränsat lov i efterhand inkom.
- Det tidsbegränsade bygglovet gällde t.o.m. 2025-03-31 för underhåll genom nedmontering och återuppförande av mur. Beslutet omfattade även en byggsanktionsavgift ställd till fastighetsägaren för att ha påbörjat åtgärden utan beslut om lov och startbesked.
- Sommaren 2025 upptäckte miljö- och stadsbyggnadskontoret att muren ännu ej återuppförts enligt det givna bygglovet. Åtgärden att ha muren nedplockad är således olovlig.
- En ansökan om ett nytt tidsbegränsat lov inkom 2025-10-10.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 303 med beteckningarna *RO1, b, f2, f3, q1, q3, q4, k1, r, a1, a2, a3, n1, n2, n3, n4*. Fastigheten ligger inom bevarandeområde för kulturmiljö, bevarandeområde B47, enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok.

Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Byggnaderna och den omgärdande muren är klassade som värdefulla och omistliga och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaderna och muren ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

En planbestämmelse stipulerar att "Den befintliga muren som omgärdar planområdet samt dess grindar och grindstolpar får inte ändras avseende utbredning, höjd och utformning med tegel, natursten och smide".

Åtgärden beskrivs som nödvändig för att muren är i dåligt skick och för att kunna köra in på fastigheten med byggtrafik, då muren är nedmonterad. Avsikten är att sedan återuppföra den igen och då samtidigt underhålla den.

Yttranden/remiss

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inte haft några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Muren som omgärdar [REDACTED] och fastigheten [REDACTED] har höga kulturvärden och bedöms omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § PBL. Det innebär att den inte får förvanskas och ska hanteras varsamt.

Även den parkliknande tomten har mycket höga kulturvärden och ska i största möjliga mån hanteras varsamt. Tomten är en topografiskt varierad trädgårdsanläggning med rik vegetation som omgärdas av den karakteristiska muren. Här finns bevarad naturmark med berg i dagen som också är skyddad i detaljplanen. De flesta träd är även dessa skyddade och ska bevaras.

Med hänsyn till att detaljplanen medger ett så pass stort projekt som kräver mycket sprängning och byggtrafik bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att en förlängning av nedmonteringen av redovisad del av muren kan tillstyrkas, då det samtidigt blir ett sätt att skydda den. En annan vinst med en tillfällig nedmontering är att byggarbetet kan ske snabbare och på så vis minska tiden som grannar störs av buller. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja en förlängning av det tidsbegränsade lovet och startbesked, t.o.m. 2026-05-31 är uppfyllda. Dock kan lovet inte förlängas ytterligare. En förlängning och totalt två år bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret som maximal lämplig tid.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett varsamt underhåll av muren. Detta blir också en del av projektet. Underhåll av resterande delar av muren ska prövas i en separat ansökan.

Förslaget strider mot gällande lagstiftning och åtgärden uppfyller inte förutsättningarna för ett permanent lov, enligt 9 kap 33 § PBL.

Bedömningen i en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska göras utifrån vilka konsekvenser åtgärden får för bebyggelsemiljön, inte utifrån vilka kvaliteter åtgärden i sig har. Då muren ska återuppföras exakt likadan och med befintligt sparad material och likadant bruk, samt att markens nivåer inte förändras, kommer platsen inte att bära några spår av den tidsbegränsade åtgärden när den väl har avvecklats och muren underhållits och återuppförts.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven för att kunna ge en förlängning av det tidsbegränsade lovet t.o.m.

2026-05-31.

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. 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. 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 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.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 6615 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 33 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för att muren är nedplockad.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 6615 kronor.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani


Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Ritning - Inkommen - 2025-10-10
2. Situationsplan - Inkommen - 2025-10-10
3. Ansökan - Inkommen - 2025-10-10
4. Kontrollplan - Inkommen - 2025-11-04
5. E-tjänst in - Inkommen - 2025-11-04
6. Beräkning av sanktionsavgift – upprättad 2025-12-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande 
2. Underlag och utredningar från tidigare ärende (B2024-000023) om nedplockning av muren:
 - Arbetsbeskrivning från murare
 - Antikvarisk kontrollplan
 - Skadeinventering utförd av sakkunnig kulturvärden

För lovet gäller följande**Omfattning och utförande av kontroll**

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll och kontroll av sakkunnig kulturvärden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Utstakning och lägeskontroll

Lägeskontroll krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mätavdelningen i god tid för överenskommelse om utstakning och lägeskontroll.

Anmälningar som ska göras

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

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

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutanmälan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet följts, undertecknat av byggherren.
- Intyg från antikvariskt sakkunnig att den antikvariska kontrollplanen följts och att byggnadsverkets (murens) kulturhistoriska värden bevarats och inte förvanskats enligt 8 kap. 13 § PBL.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

Upplysningar

För lovets 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.

Tidsbegränsat bygglov och 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 (om annan än sökande)
- klagande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse

- kungörelse i Post- och inrikes Tidningar