

Jamal Esfahani
08-568 910 00

Dnr BN 2016-001277

Byggnadsnämnden

Föreläggande att vidta rättelse gällande murar på ledningsrättsområde

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov i efterhand för murar som ligger på ledningsrättsområde. Tekniska kontoret är kritiska till placeringen då det inom ledningsområdet ligger allmänna VA-ledningar som betjänar flera fastigheter i området. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser inte att det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden och föreslår föreläggande med vite. Fastigheten har under tiden bytt ägare. Kommunikering har skett med både de tidigare och de nya fastighetsägarna.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov i efterhand för murar.
2. Byggnadsnämnden beslutar att förelägga fastighetsägarna [redacted] och [redacted] med vite om 100 000 kronor att senast 4 månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft riva alla murar, markerade med röd linje på situationsplanen/lägeskontroll daterad 2018-11-07 inom ledningsrättsområdet som är redovisade med grått fält på situationsplanen/lägeskontrollen samt att återställa marken i enlighet med det tidigare bygglovet 2014-03-04 § 31, dnr 2013-995. För varje månad som åtgärder inte vidtas skall vite om 5 000 kronor uttagas av fastighetsägarna.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [redacted] och [redacted] tidigare ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 14 840 kronor. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för avslag är 4 731 kronor.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 14 840 kronor.

Ärendet

Byggnadsnämnden gav 2014-03-04 § 31, dnr 2013-995, bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov för markarbete runt huvudbyggnaden.

Av anteckningar i ärendet 2013-995, daterat 2016-09-02, framgår att dåvarande ägaren till [REDACTED] ringt till kontoret och anmält att det har byggts murar som är högre än 50 cm utan bygglov och att de har för avsikt att inlämna en ansökan om bygglov i efterhand.

Ansökan om bygglov i efterhand inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 1 december 2016.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret skickade den 8 december 2016 ut en begäran om komplettering. Kontoret hade efter platsbesök konstaterat att den inlämnade situationsplanen inte stämmer överens med den faktiska placeringen av murarna. Kontoret meddelade då sökanden att murarna ligger på ledningsrättsområdet.

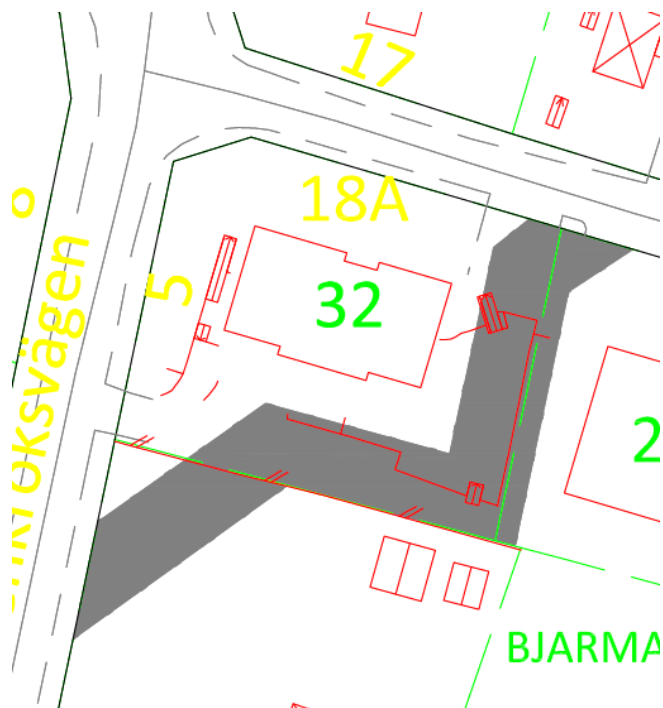
De inlämnade ritningarna bedömdes inte som tillräckliga som beslutsunderlag. Vid flera kontakter med sökanden inkom en ritning med redovisning av murarna den 10 januari 2018. Ledningsrätten saknades på ritningarna.

Förslaget skickades på internremiss den 21 februari 2018. Tekniska kontoret inkom med yttrande den 12 mars 2018 som var starkt negativt till placeringen av murarna. På fastigheten finns allmänna VA-ledningar för vilka kommunen har ledningsrätt. Ledningarna betjänar flera fastigheter i området. Enligt tekniska kontoret finns det risk för att ledningarna skadas av det tryck som murarna ger. Det är dessutom inte möjligt att få åtkomst för underhåll och akuta reparationer utan att riva delar av muren.

För att undvika felaktigheter och missförstånd i ärendet gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret en inmätning av det exakta läget för murarna. Lägeskontrollen skickades till tekniska kontoret som lade in ledningsrättsområdet på ritningen. Det underlag i form av ritning (lägeskontroll) som finns visar därför det exakta läget för murarna samt



ledningsområdet. Det gråa fältet på kartan är ledningsområdet och den röda linjen är de olovliga murarna som är högre än 0,5 meter.



Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr 74 med beteckningen BFII. Enligt planen får 1/5 av fastighetens yta, motsvarande 130 kvm, bebyggas.

Fastigheten ligger ej enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde.

Förvaltningens synpunkter

Det finns ingen bestämmelse i detaljplanen som hindrar uppförande av murar på fastigheten. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning jämställs ett ledningsrättsområde som ett U-område (område för underjordiska ledningar) i en detaljplan vilket innebär att inga åtgärder får vidtas som skulle innebära risk för skada av ledningarna eller försvåra tillkomsten till ledningsområdet. Dåvarande fastighetsägare har varit väl medveten om ledningsrättsområdet.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret får åtgärder som kan innebära betydande påverkan på omgivningen inte vidtas. Vid bedömningen av vad som utgör en betydande påverkan ska områdets förhållanden på orten beaktas.



En skada på ledningar inom ledningsrättsområdet kan innebära en påtaglig påverkan på grannfastigheterna då ledningarna försörjer ett antal fastigheter inom området.

Med hänvisning till ovanstående anser miljö- och stadsbyggnadskontoret att det inte finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden. Kontoret avstyrker bygglov i efterhand och föreslår byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägarna med vite om 100 000 kronor att senast fyra månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft riva alla murarna inom ledningsområdet och återställa marken i enlighet med det tidigare bygglovet 2014-03-04 § 31, dnr 2013-995. För varje månad som åtgärder inte vidtas skall vite om 5 000 kronor uttages av fastighetsägarna.

Efter inlämning av ansökan bytte fastigheten ägare. Idag finns nya fastighetsägare, [REDACTED] och [REDACTED], som enligt kontorets bedömning ansvarar för rivning av murarna i egenskap av fastighetsägare. Vid kontakt med de nya fastighetsägarna har det framkommit att de inte hade fått information från de gamla ägarna om den inlämnade ansökan om lov i efterhand och de olovliga murarna. Miljö- och stadsbyggnadskontoret hade inte heller fått information om ägarbytet tills de nya ägarna hörde av sig under hösten 2018.

Under tiden fram till idag har en del kommunikation skett med sökanden (de tidigare fastighetsägarna).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret upprättade 21 november 2018 ett förslag till beslut som innebar avslag och rivningsföreläggande med vite som kommunicerades med de nya och de tidigare ägarna. De nya ägarna svarade och ville ha uppskov med svar till mars 2019.

De tidigare fastighetsägarna meddelade den 22 mars 2019 per mail (bifogas) att en entreprenör ska titta på platsen för att riva murarna och ersätta dem med slänt enligt det beviljade bygglovet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret svarade den 24 mars 2019 att kontoret ser positivt på åtgärden.

Under hösten 2019 besökte kontoret platsen och träffade den tidigare fastighetsägaren och entreprenören. Vid genomgång på plats framkom att alla murar som låg inom ledningsområdet ska rivas.

29 januari 2020 kom meddelande med fotografier från sökanden att murarna har rivits. Kontoret svarade då att ärendet kan avskrivas. Vid besök på plats därefter konstaterade kontoret att enbart muren mot fastigheten [REDACTED] hade rivits och resten av murarna var kvar. Kontoret meddelade sökanden att alla murar inom ledningsområdet ska rivas.



19 maj 2020 inkom yttrande från sökanden som meddelade att del av murarna rivits och de andra delar av murarna är onödiga att riva.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller att murarna ska rivs och att marken ska återställas i enlighet med beviljat bygglov.

Sanktionsavgift

Sanktionsavgiften och bygglovsavgiften riktas mot de tidigare fastighetsägarna, [REDACTED] och [REDACTED] som uppförde murarna.

Rivningsföreläggandet riktas mot nuvarande fastighetsägare.

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 PBF 6 kap. 1 § krävs det 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.

Enligt 9 kap. 38 § PBL får byggnadsnämnden, i ett beslut om bygg-/rivnings-/marklov för en åtgärd som redan har utförts, bestämma om skyldighet att vidta ändringar i det utförda.

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 2016. 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 2016 är 44 300 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.

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 11 kap. 56 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning och rivningen har gjorts med stöd av annan lag eller författning, varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa, för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annans egendom eller gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner eller låta avgiften utgå. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Eftersatt underhåll av byggnad anses i detta fall inte vara skäl nog till omedelbar rivning.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 14 840 kronor.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Eventuella synpunkter föreligger vid sammanträdet.

Underlag för beslut

- Lägeskontroll 2018-11-07

Bilagor:

- Inkommande e-post 2020-05-19
- Ritning 2020-05-19
- Fotografier (2st) 2020-01-29
- Inkommande e-post 2019-03-27
- Inkommande e-post 2019-07-29
- Anmälan av ombud 2019-01-24
- Inkommande e-post 2018-12-03
- Beräkning av sanktionsavgift 2018-11-21
- Fotografier (2st) 2016-12-06



- Ansökan 2016-12-01
-

Exp:

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare (om annan än sökande)
- Ombud

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid..

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.