

Jamal Esfahani
08-568 910 00

Dnr BN 2021-000623

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av mur

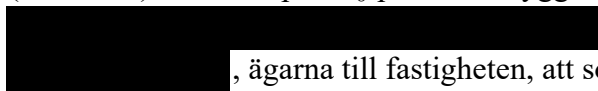
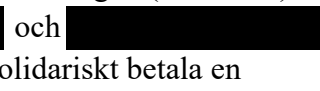
Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av stödmur i vinkel på rubricerad fastighet. Murens totala längd är ca 13 meter. Stödmuren medför dock en mindre markförändring, i enskilda punkter i anslutning till stödmuren som är högre än 0,5 m.

Placeringen strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov och startbesked i efterhand. Slutbesked kan ges när slutanmälan med signerad kontrollplan inlämnas.

Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha uppfört mur utan bygglov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) att ge bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av stödmur
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen (2011:338) att påföra  och , ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 7 378 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 bygglovet är 11 076 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 7 378 kronor.

Ärendet

I maj 2021 inkom klagomål till miljö- och stadsbyggnadskontoret om pågående markarbete och uppförande av mur i syfte att anlägga en padelbana med skärmar på fastigheten [REDACTED]. Klagomålsärendet hanteras separat i ärende med diarienummer BN 2021-597.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret besökte platsen och konstaterade pågående markarbete och uppförande av murar. Fastighetsägarna kontaktades och informerades om lovplikten för murar och markarbete högre än 0,5 meter. Några skärmar fanns inte då. Fastighetsägaren hävdade med hänvisning till en dom från mark- och miljödomstolen att anläggande av padelbana med glasskärmar inte var bygglovspliktigt och att ansökan om lov för muren skulle inlämnas.

Byggnadsnämndens beredningsutskott informerades om det pågående markarbetet. Beredningen var mycket negativ för ändringar såsom höga murar, markförändringar och skärmar som skulle innebära negativ inverkan på stads- och landskapsbilden i villaområdet.

Ansökan om lov i efterhand för stödmur inkom den 9 maj 2021. I ansökan anges följande förklaringar:

På fastigheten [REDACTED] har markutjämningsarbete pågått på tomtens södra del mot Bergavägen. Markutjämnningen understiger 50 cm. I samband med markutjämningsarbetet avlägsnades jord samt ett par större stenar i tomtens sydvästra del. Stenarna fanns i det nedre skiktet av det utplanade området. Dock i områdets brantaste del där två branter möter varandra i 90 graders vinkel. Detta område vetter mot väst och grannfastigheten [REDACTED]. Grannfastigheten [REDACTED] har uppfarten till sitt hus mot denna del av [REDACTED]. I samråd med sakkunnig entreprenör togs beslut om att som säkerhetsåtgärd omgående stötta upp området. Entreprenör föreslog en gjuten mur i vinkel vilket skulle säkerställa att ge stöd mot infarten samt stabilitet i konstruktionen. Konstaterades att muren ej skulle ligga på prickmark. Detaljplan kontrollerades också. Samtycke inhämtades från fastighetsägaren till fastigheten [REDACTED] då avståndet till grannfastigheten var litet (bilaga)



Förra veckans regnväder mjukade dock upp marken mot infarten till [REDACTED]. Entreprenören meddelade på eftermiddagen den 7 maj att dom kände oro för eventuella konsekvenser vid fortsatt regn. Som en ren säkerhetsåtgärd togs därför beslut i samråd med entreprenör om att genomföra gjutning av muren. Detta genomfördes på seneftermiddagen den 7 maj. Markområdet planeras att återfyllas mot den gjutna muren med start 10 maj. Med anledning av det överraskande händelseförloppet fanns inget lov för byggnation av stödmur vilket härmed ansöks om.

Ärendet kompletterades den 8 juli 2021 med situationsplan och sektioner samt foto på murar på andra fastigheter. Även ett yttrande om ärendet och synen på handläggningen har inlämnats och bifogas ärendet.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 150, S 152 och S 359. Enligt plan S 152 är marken närmast delen av tomten mot vägen är mark som inte får bebyggas.

Fastigheten får användas för bostadsändamål.

Fastigheten ligger inte inom kulturmiljöområde.

Förvaltningens synpunkter

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 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 bestämmelse om murar och markförändringar i detaljplanen. Förslaget överensstämmer med detaljplanen vilket innebär att det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärden.

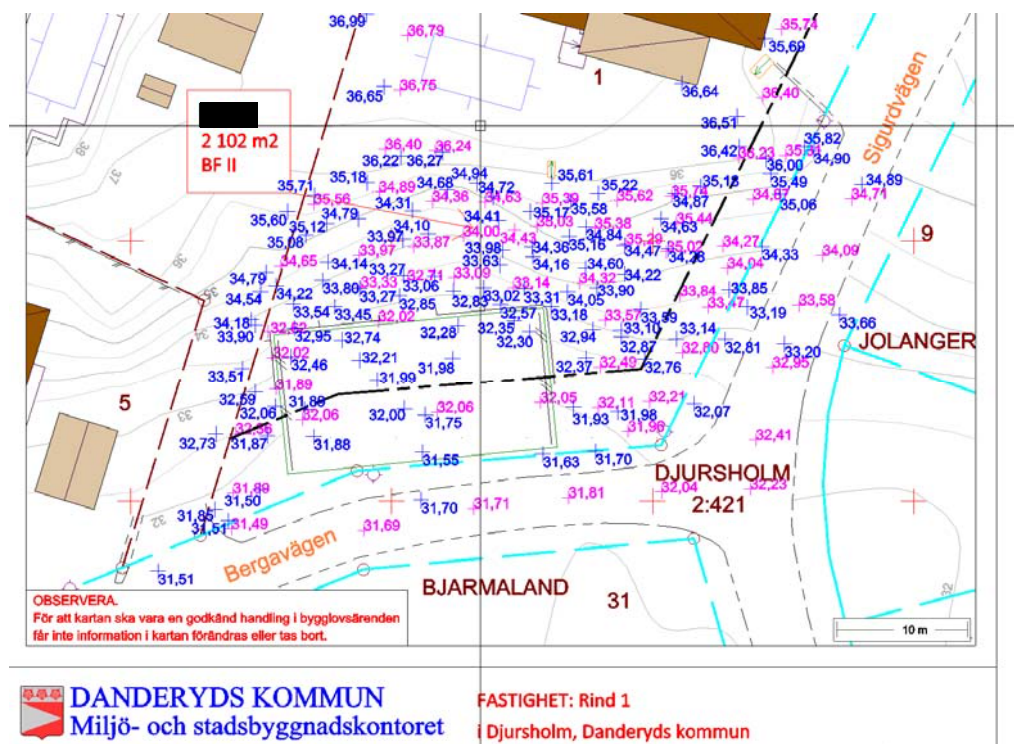
På den inlämnade situationsplanen finns en annan mur än den som ansökan avser. Sökanden har inte angett höjden på denna mur på ritningar men anger att muren inte är bygglovspliktig då höjden inte är högre än 0,5 meter. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har besökt platsen och bedömer att den nämnda muren är låg och inte högre än 0,5 meter. Någon mätning på plats har dock inte skett.

Ärendet bedöms komplett för beslut.



Den nu sökta muren som är ca 0,48–1,58 m hög ligger längre in på tomten med relativt begränsad markförändring i enskilda punkter (+32,95 och 32,74) i direkt anslutning till muren som är högre än 0,5 m, såsom framgår av situationsplanen.

Nedan är en situationsplan framtagen av miljö- och stadsbyggnadskontoret som visar höjderna år 2018 (innan ändringen) och år 2021 efter ändringen, där den blåa färgen är höjderna från 2018.



Den stora dominerande naturliga marklutningen ligger längre in på tomten vilken bevaras. Den begränsade markförändringen bedöms inte påverka tomtens topografi. Stödmuren och markförändringen bedöms inte påverka stadsbilden avsevärt.

Situationsplanen har tagits fram av mätavdelningen och visar den slutliga murens placering. Därför kan slutbesked ges.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning, varsamhet samt förbud mot förvanskning.



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 2021. 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 2021 är 47 600 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 ägarna var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Bygglovavdelningen bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägarna 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.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 12 § 8 är, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg

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

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 7 378 kr.



Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Sökanden har den 9 augusti 2021 inkommit med synpunkter vilket har medfört justering av kontorets utlåtande.

Underlag för beslut

- Situationsplan 2021-07-08
- Marksektion 2021-07-08
- Kontrollplan 2021-07-08

Bilagor

- Utlåtande från sökanden 2021-07-08
- Yttrande från sökanden 2021-08-09
- Grannegodkännande 2021-07-08
- Fotografi 2021-07-08
- Fotografi 2021-07-08
- Fotografi 2021-07-08
- Karta från år 2018 och 2021, framtagen av miljö- och stadsbyggnadskontoret

Upplysningar

Exp:

Underrättas

- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

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

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

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.