

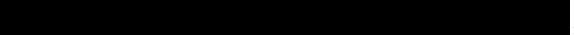



Ansökan om marklov i efterhand för ändring av marknivå

Ärendet

Ärendet avser ansökan om marklov och startbesked i efterhand för markförändringar. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha ändrat marken utan marklov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 35 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900) att ge marklov och startbesked i efterhand för markförändringar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 17 § 1 plan- och byggförordningen (2011:338) att påföra , ägare till fastigheten, samt  hyresgästen, att solidarisk betala en byggsanktionsavgift om 10 642 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 marklovet är 7200 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 10 642 kronor.



Ärendet

Den 26 juni 2020 inkom ett klagomål till miljö- och stadsbyggnadskontoret om markförändringar på fastigheten. Det fanns en oro över att fastighetsägaren vill uppföra stor parkeringsyta för parkering av lastbilar. Fastighetsägaren kontaktades som sedan inkom med yttrande tillsammans med hyresgästen på fastigheten. Fastighetsägaren har inlämnat en ansökan om marklov i efterhand som rättelse för åtgärden. Klagomålsärendet kommer att hanteras separat.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 74 med beteckning BFII. Det finns ingen bestämmelse om markförändringar. Fastigheten ligger inte inom kulturmiljöområde.

Förvaltningens synpunkter

Ansökan avser marklov i efterhand för markförändring. Markförändringen innebär schaktning i del av tomten samt uppfyllnad bland annat mot vägen.

Det finns ingen bestämmelse om markförändringar i detaljplanen. Fastigheten ligger inte inom kulturmiljöområde. Området är kuperat och tomten lutar mot vägen. Tomten är 1 623 kvm, och den bygglovspliktiga markförändringen beräknas uppgå till ca 200 kvm.

Enligt hyresgästen som utfört markförändringen har det funnits ett mycket stort antal stora och gamla stubbar på tomten vilka omöjliggjorde anläggande av gräsmatta, lekplatser för barnen och parkeringsplatser för eget behov. Hyresgästen anser att det påstående som tidigare framförts av någon granne är felaktigt rörande maskiner för entreprenad och det finns inga planer att parkera lastbilar på tomten.

Av handlingarna framgår att marken har schaktats ut i vissa delar av tomten och fyllts mot vägen. En relativt stor yta intill byggnaden har planats ut och visar uteplats och lekplats. I den nedre delen av tomten mot vägen har marken fyllts igen och bland annat parkeringsplatser anlagts. Marken har höjts längs vägen och vegetation och gräsmatta har anlagts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har besökt platsen och konstaterar att en del av markens topografi har i vissa delar av tomten ändrats genom att plana ut tomten med hjälp av urschaktning och uppfyllnad. Det visuella intrycket av en lutande tomt är fortfarande kvar. Fastigheten ligger inte inom



kulturmiljöområde och markförändringen strider inte mot detaljplanen. Marklov i efterhand kan tillstrykas.

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 9 kap. § PBL krävs marklov för ändring av marknivåer. 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.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Den markförändring som har skett kan ej anses medföra så stort ingrepp på tomten så att den ej kan tillåtas.

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 2020. 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 2020 är 47 300 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. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Bygglovsavdelningen bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare samt hyresgästen som 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 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om markåtgärd den area som åtgärden avser. Det berörda området är ca 200 kvm.
Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 10 642 kronor.

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren och hyresgästen solidariskt en byggsanktionsavgift på 10 642 kr.

Fastighetsägare och hyresgästen har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Underlag för beslut

- Beräkning av byggsanktionsavgift 2021-07-26
- Kontrollplan 2021-07-06
- Sektion 2021-07-06
- Markplaneringsritning 2021-07-06
- Sit.plan på primärkarta 2021-07-06
- Slutanmälan 2021-07-06

Bilagor:

- Skrivelse 2021-05-17
- Följebrev 2020-12-28

För lovet gäller följande:

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutanmälan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat marklov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Upplysningar

Marklov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.



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.