



Byggnadsnämnden

[REDACTED]
**Ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för
uppförande av altan samt stödmur**

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för stödmur och altan. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört stödmur och altan utan bygglov och startbesked. Förslaget är planenligt.

Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov och startbesked i efterhand för stödmur och altan.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 8 p och 10 § 1 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 12 050 kronor. 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.
3. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 16 514 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 4 588 kronor för stödmuren respektive 7 462 kronor för altanen.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

Den 30 december 2020 inkom ett klagorende gällande uppförande av poolaltan. Kontoret begärde en förklaring av fastighetsägarna. I klag oanmälan hävdar klagande att fastighetsägarna har gjort kraftiga uppfyllnader upp till 2 meter, att klaganden godkänt en tidigare poolaltan dock inte med en plushöjd på +9,4 m samt att inlämnade handlingar är missvisande då fastighetsägarna inte har följt de ursprungliga plushöjderna.

Fastighetsägarna inkom med en ansökan som omfattar altanen och 4 stödmurar med en höjd på 1 meter vardera i ärende BN 2019-001110. Kontoret bedömde att stödmurarna upplevdes höga och att man inte kunde tillstyrka dem.

Ärendet avskrevs utan beslut då fastighetsägaren återtog sin ansökan och menade att stödmurar och marknivåförändringen inte överskrider 0,5 meters höjd, under vilken bygglov inte behövs.

Nytt förslag om bygglov i efterhand lämnades in den 17 april 2022 med 6 terrasserade stödmurar på 50 cm, en stödmur till en höjd om 55 cm och en poolaltan med högsta höjd om 1,45 m. Kontoret gjorde en inmätning på plushöjderna för altanen och stödmurarna, och en markhöjning på 2 meter kunde inte konstateras som klaganden hävdar.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S373 med beteckningen BFI. Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom riksintresseområde.

Detaljplanen saknar bestämmelser gällande stödmurar och markuppfyllnader.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan avser bygglov i efterhand för stödmurar och altan.

Det är 6 terrasserade stödmurar som har uppförts på sydöstra delen av fastigheten

mot fastigheterna Fjalar 50 och 51. En av stödmurarna är högre än 50 cm och bedöms därav som bygglovspliktig.

Altanen har även uppförts mot väst och uppförs med en varierande höjd, som högst 1,45 meter. Vid bedömning av om altanen har en volymskapande konstruktion är bl.a. höjden över marken av betydelse. Med hänsyn till att höjden är 1,45 bedöms altanen inte utgöra en volymskapande konstruktion. Fastigheten sluttar kraftigt på den södra delen och med hänsyn till terrasseringen av stödmurarna och den låga höjden så bedöms inte stödmurarna och altanen utgöra en förvanskning av landskapsbilden. Vid platsbesök har kontoret konstaterat att gröna växter har planterats vilket döljer den kraftiga sluttningen mot söder. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Foton från platsbesök 2022-04-26



Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att ge bygglov i efterhand för åtgärderna.

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 2019 och 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 2022 är 48 300 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. 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 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 9. 12 § 8 p och 10 § 1 § PBF är byggsanktionsavgiften för att ändra yttre avsevärt (altan) för enbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser respektive 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur.

Aktuell överträdelse innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 30 § PBL ger bygglov i efterhand för stödmur och uppförande av altan. Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift för stödmuren om 4 588 kr kronor respektive för altan om 7 462 kronor.

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

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan 2022-04-17
- Markplaneringsritning 2022-04-17
- Markplaneringsritning 2022-04-17

- Kontrollplan 2022-04-17
- Projekt beskrivning 2022-04-17
- Markplaneringsritning 2022-04-17
- Situationsplan 2022-04-17
- Marksektion 2022-04-17
- Marksektion 2022-04-17
- Marksektion 2022-04-17
- Beräkning av byggsanktioner 2022-04-26

- **Synpunkter från klagande – 2022-03-27**

För lovet gäller följande:

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

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov och startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.
- Sakkunnighetsintyg om utförd lägeskontroll

Upplysningar

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

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas klagandets ärende med dnr BN 2019-001110 utan vidare åtgärd.

Underrättelse:

- sökanden
- granne

Delges:

- Sökanden
- Grannar - Erik Gustav Asplund (Fjalar 50)

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