



Byggnadsnämnden

Fastighet: [REDACTED]
Ansökan om marklov i efterhand för ändring av marknivå

Ärendet

Ärendet avser ansökan om marklov och startbesked i efterhand för urschaktning och markuppfyllnad på fastigheten [REDACTED]. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört markförändringar på tomten utan marklov 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. 35 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge marklov och startbesked i efterhand för urschaktning och markuppfyllnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 17 § 1 Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 10 867 kronor.
3. 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.
4. 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 marklovet är 6 300 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 10 867 kronor.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

Ansökan om marklov på fastigheten [REDACTED] inkom den 1 april 2022. I samband med renovering av pool redovisas markschaktningar och markuppfyllnader på tomtens västra del.

Den 20 april gjordes ett platsbesök då miljö- och stadsbyggnadskontoret kunde konstatera att marklovspliktiga åtgärder redan har påbörjats innan ett marklov och startbesked har beviljats. Kontoret kontaktade fastighetsägaren och begärde förklaring om de olovliga åtgärderna som redan hade påbörjats.

Fastighetsägaren inkom med svar att vid urschaktning av poolen så ville fastighetsägaren schakta ur en del av tomten och fylla igen delar på den västra delen av fastigheten.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S135 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad 1/10 av fastighetens yta motsvarande 253,7 kvm, komplementbyggnad får uppta höst 1/40 av tomtensyta dock högst 50 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar. Avstånd mellan skilda byggnader ska vara minst 9 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6 meter från tomtgräns, komplementbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter mot tomtgräns dock äger byggnadsnämnden rätt att medge närmare placering än 4,5 meter, under förutsättning att det finns skäl.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan avser marklov i efterhand för urschaktning och markuppfyllnad vid den västra delen av fastigheten. Som högst schaktas 72 cm och markuppfyllnad med en varierande höjd på 80 cm. Ändamålet är att renovera befintlig altan samt att plana ut vissa delar av topografin.

Kontoret bedömer att ändringen inte medför något större ingrepp på tomten och bedöms varsamt mot topografin utan att medföra olägenheter.

Detaljplanen saknar bestämmelser gällande markåtgärder. Förslaget överensstämmer med detaljplan och det finns förutsättningar att ge marklov 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. Åtgärden utfördes år 2022 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. 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.

Enligt 9 kap. 17 § 1 PBF är byggsanktionsavgiften 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 10 867 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 35 § PBL att byggnadsnämnden ger marklov i efterhand för urschaktning och markuppfyllnad.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap. 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 10 867 kr.

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

Handlingar som tillhör beslutet

- Markplaneringsritning 2022-05-10
- Fotografi 2022-04-20
- Fotografi 2022-04-20
- Fotografi 2022-04-20
- Kontrollplan 2022-05-23
- Beräkning av byggsanktionsavgifter 2022-05-20

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.

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsten på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-infor-slutbesked

Upplysningar

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

Underrättelse:

- sökanden
- granne

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