



Byggnadsnämnden

**Fastighet: [REDACTED]**  
**Ansökan om bygglov i efterhand för mur**

**Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört stödmurar med en höjd om 1,15 meter mot nordost 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 uppförande av stödmurar på fastigheten [REDACTED].
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 8 p Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 9 515 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

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 11 076 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 9 515 kronor.

### **Bakgrund och beskrivning av ärendet**

Den 19 augusti 2021 inkom ett klagobesvär för fastigheten [REDACTED] gällande stödmurar, pooltrall och markförändring. I klagobesväret framgår att man har utfört stödmurar och markförändring högre än 0,5 meter i samband med uppsättning av pool.

Klargörandet har kommunicerats med fastighetsägare och platsbesök gjordes den 2021-10-08. Vid platsbesöket kunde man konstatera att stödmurar har uppförts som har uppförts till en höjd om 1,15 meter. Även altan har uppförts med högsta höjd från marknivå om 60 cm. Vid granskning av marknivåerna bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det har gjorts markförändring på fastigheten innan år 2011 som därmed är preskriberade.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S272 med beteckningen ML. Fastigheten ligger inte inom kulturmiljöområde.

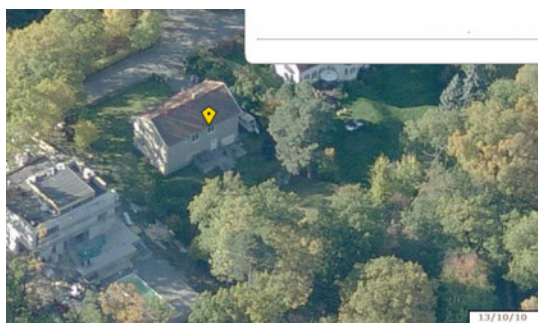
### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Stödmuren är placerad på gårdssidan av tomten mot nordost och har en höjd på 1,15 meter. I anslutning till stödmuren har man även uppfört en altan som inte överstiger 60 cm. Stödmuren bedöms inte förvansa stads- och landskapsbilden samt avviker inte från någon norm inom området. Muren mot nordost uppfyller kraven i 2 kap. 6 § första punkten PBL. Murarna är utformade på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bebyggelsemiljön i området och intresset av en god helhetsverkan på platsen.

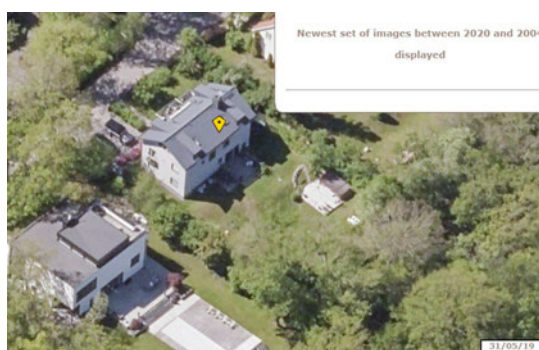
Altanen bedöms inte utgöra byggnadsverk som kräver lov, med hänsyn till dess ringa höjd. Altanen är inte underbebyggd och har inte sådan höjd att den bedöms utgöra en tillbyggnad eller att byggnadens yttre utseende påverkats avsevärt, se 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Markförändringen har skett för mer än 10 år sedan. Kontoret har jämfört plushöjderna från 2011 och 2021 och konstaterar därmed att markförändringen är preskriberad.

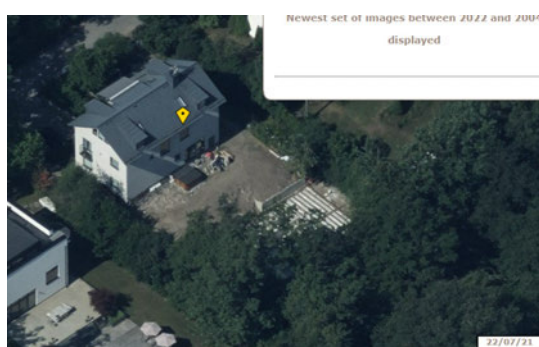
Förslaget redovisar även en komplementbyggnad enligt attefallsreglerna. Komplementbyggnaden omfattas inte av denna ansökan utan hanteras i en separat anmälan.



Flygfoton 2010-10-13



Flygfoton 2019-05-31



2021-07-22

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

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

Det finns förutsättningar att ge bygglov 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 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 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 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 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.

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 är: 8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 9 515 kronor.

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

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 9 515 kr.

### **Yttrande/synpunkter**

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

Berörd sakägare har inkommit med yttrande och hävdar att fastighetsägarna har gjort en markförändring i omgångar kring + 2,5 meter. I yttrandet ifrågasätts även hur kontoret fått fram de ”plushöjder” de har jämfört och från vilka underlag då det står i motsats till den fakta i form av bilder och videos som grannar från båda sidor har skickat in till handläggare. Berörda sakägare har även synpunkter avseende trallen.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer till yttrandet:**

- Inmätning av markhöjder och jämförelse med scanningspunkter har tagits fram av förvaltningens kart- och mätavdelning och utgör underlag i detta ärende. Kontoret har jämfört plushöjderna från 2011 med nya mätningar som gjorts efter det att åtgärderna genomförts. Plushöjderna visar förändringar som är lägre än 50 cm och därmed inte marklovspliktiga. Kontorets finner ingen anledning att ifrågasätta mätningarna som gjorts och bedömningen kring markförändringen kvarstår därmed.
- Gällande fristående altan som understiger 60 cm kan den inte bedömas som bygglovspliktig med hänsyn till den ringa höjden samt att altanen inte påverkar huvudbyggnadens fasad, även där vidhåller kontoret sin bedömning.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Inmätning markhöjder 2022-05-19
- Fasadritning äldre 2022-05-18
- Marksektioner 2022-05-18
- Situationsplan 2022-05-18
- Mäklarbild på planlösning 2022-05-18
- Fasad/sektion 2022-05-18

- Markplaneringsritning tidigare utformning 2022-05-18
- Kontrollplan 2021-11-24
- Beräkning av byggsanktionsavgift 2022-04-25
- Situationsplan med scanningshöjder från 2011-2021 – 2021-05-19
- Yttrande från berörda sakägare x2 – 2022-08-30

### 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.

### Upplysningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas klagorendet med dnr BN 2021-001039 utan vidare åtgärd.

---

Expedieras:

Underrättelse:

- sökanden
- granne

Delges:

- Grannar

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](http://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](http://www.danderyd.se/overklagan)