



Fastighet: [REDACTED]
Ansökan om bygglov och marklov i efterhand för nybyggnad av mur och fasadändring

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygg- och marklov samt startbesked i efterhand för ändring av stödmurar från ursprungslov BN 2019-000052. Ärendet avser även ändring av fönsterbröstning mot söder och markschaktning på den södra delen av fastigheten om högst 1,4 meter. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha ändrat fönsterbröstning och markschaktning utan bygg- och marklov samt 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 expanderings av stödmurar samt utökad bröstning på fönster mot söder.
2. 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 markschaktning på den södra delen av fastigheten.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 §17 p1 §. Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 3 018 kronor för fasadändring respektive 2 173 kronor för markuppfyllnad inom tomt.
4. 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.
5. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

6. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet avseende stödmurar och fasadändring är 13 876 kronor och 2 700 kronor för marklovet i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Totala byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 5 191 kronor.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

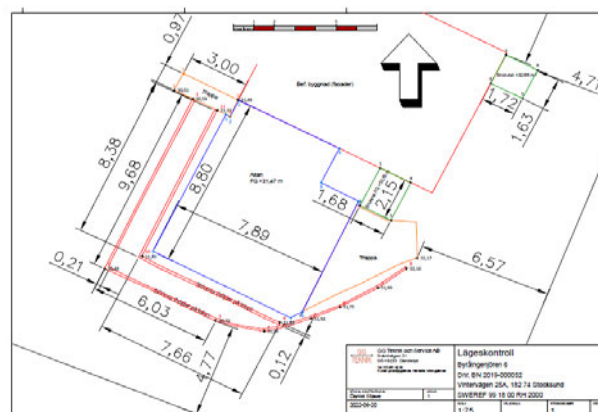
Ansökan avser bygglov och marklov i efterhand för expanderings av stödmurar som inte följt bygglovet BN 2019-000052, samt fönster mot syd med en utökad bröstning och markschaktning på den södra delen av fastigheten.

Bygglovsbeslutet BN 2019-000052 omfattades av stödmurar i etapper med högsta höjd om 60 cm och en längd om 6,5 meter respektive 12,5 meter. Efter inlämnad lägeskontroll kunde kontoret konstatera att stödmurarna expanderade och följde inte den placeringen som redovisade beslutsunderlag.

Stödmurarna blev även 30 cm högre.



Situationsplan BN 2019-000052



Lägeskontroll 2022-06-20

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D267 med beteckningen B fril, II, e1, e3 fl,n1,p1, v1. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad max om 110 kvm respektive 25 kvm för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden respektive komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och 1 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad får uppföras med två våningar, vinden får inte inredas. Fastigheten ligger enligt kommunens Kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B51. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan avser bygg- och marklov i efterhand för stödmurar, fasadändring och markschaktning. Fastigheten är idag en skafttomt de sökta åtgärderna inte skulle utgöra ett främmande inslag i miljön eller påverka stadsbilden negativt på något påtagligt sätt. 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 bygg- och marklov 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 2021. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut dock inte för stödmurarna eftersom fastighetsägarna har tidigare sökt lov för stödmurar och att det har skett förändring under byggets gång.

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 9 kap. 10 §17 p1 §. § PBF är prisbasbelopp med ett tillägg 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt och för fasadändring är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster som berörs.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 §/33 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov och marklov i efterhand för stödmurar, fasadändring och markschaktning.

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 på totalt om 5 191 kr.

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

Handlingar som tillhör beslutet

- Lägeskontroll 2022-09-09
- Fasadritningar 2022-09-09
- Kontrollplan 2022-09-09
- Lägeskontroll 2022-09-09
- Markplaneringsritning 2022-09-09
- Marksektion 2022-09-09
- Beräkning av byggsanktioner x 2

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 bygg- och 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

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

Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare
- granne

Delges

- Sökanden

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