

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Dana Costa

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

[REDACTED]

Ansökan om bygglov och marklov i efterhand för markförändring vid befintligt garage samt uppförande av murar

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för olovligt uppförda stödmurar samt ansökan om marklov i efterhand för olovligt utförda markförändringar bakom garagebyggnaden.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar att ge bygglov, marklov och startbesked i efterhand för båda åtgärder är uppfyllda.

Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift eftersom åtgärderna utfördes utan lov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för uppförande av stödmurar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov för markförändringar i efterhand med stöd av 9 kap. 35 § PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
4. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
5. Slutbesked krävs i enlighet med 10 kap. 3-4 §§ PBL.
6. Avgiften för handläggningen är 13 063 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED], ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 5 617 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen, PBF. 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.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet, marklovet och startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet och marklovet är 13 063 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Dana Costa

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är totalt 5 617 kronor.

Bakgrund

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för olovligt uppförda stödmurar samt ansökan om marklov i efterhand för olovligt utförda markförändringar bakom garagebyggnaden.

Bygglov för uppförande av garage beviljades 26 augusti 2016 (dnr BN 2016–000561). Den befintliga klippans läge bakom garaget var enligt bygglovet oförändrat. Under markentreprenaden upptäcktes stora sprickbildningar i bergstrukturen och för att undvika ras av bergmassor gjorde markentreprenör bedömning att ca 32 kvm av bergets yta bakom garaget av säkerhetsskäl behövde sprängas. På krönet av den ca 2 meter höga bergsväggen bakom garaget ska ett säkerhetsstaket för fallskydd uppföras.

I samband med borttagning av bergmassor har en stödmur uppförts vid grannfastighetens gräns och mot det befintliga garaget med längden ca 2,5 meter. Befintlig trappa vid huvudbyggnadens sydöstra fasad har rivits tillsammans med en ca 2 meter hög stödmur. Utrymmet bakom garaget som upptar ca 32 kvm används som plats för cyklar och trädgårdsredskap.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S368 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/7 av fastighetens yta motsvarande 285,7 kvm. På tomt får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Gårdsbyggnad får inte uppta en större area än 40 kvm. Punktprickad mark får inte bebyggas. Bestämmelse om avstånd till tomtgräns saknas vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter till tomtgräns ska tillämpas. Undantag från avståndsbestämmelsen får enligt byggnadsstadgan ske om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för granne och trafiksäkerheten.

Tidigare bygglovsansökan (BN 2016-000561) har fått beviljat bygglov med mindre avvikelser avseende att murar mot gata placeras på så kallad punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Garagets avstånd till fastighetsgränsen som understiger 4,5 meter har också beviljats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan därmed konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Avvikelserna har godtagits i tidigare beviljade lov BN 2016-000561. De nya åtgärderna strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Yttranden/remiss

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden i enlighet med 11 kap. 58 § PBL samt 25 § förvaltningslagen. Fastighetsägarna har beretts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet behandlas av nämnden. Sökande har i e-

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Dana Costa

post den 10 februari 2023 uppgett att de inte ha några kommentarer till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 38 § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i ett beslut om bygglov för en åtgärd som redan har utförts, bestämma om skyldighet att vidta ändringar i det utförda. Uppförda stödmurar prövas som bygglov i efterhand. Olovliga markåtgärder prövas som marklov i efterhand.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan.

Markförändringar ligger bakom garagebyggnaden och är inte synliga från gatan. Muren är placerad vid bakre delen av garaget på marken som får bebyggas.

Vid en sammanvägd bedömning av villkoren för beviljat bygglov och åtgärder som uppfördes bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att de uppförda stödmurarna och markförändringarna uppfyller kraven på god helhetsverkan, varsamhet och bedöms inte vara en väsentlig olägenhet.

Det finns således förutsättningar att ge bygglov 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 2019. 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 2023 är 52 500 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Dana Costa

Aktuell överträdelse avseende uppförda murar ger en byggsanktionsavgift på 2 625 kronor. Överträdelse avseende markförändringar ger en byggsanktionsavgift på 2 992 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för uppförande av murar samt marklov i efterhand för markförändringar.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges för bygglov- och marklov med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 5 617 kronor.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan på bestyrkt utdrag, inkom 2020-02-27
2. Planritning med markerade åtgärder, inkom 2022-12-22
3. Fotografi, inkom 2022-12-30
4. Projektbeskrivning, inkom 2022-12-30
5. Marksektion A-A (från sydost), inkom 2022-12-30
6. Sektionsritning/fasad mot sydost, inkom 2022-12-30
7. Kontrollplan, inkom 2023-01-30

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan i efterhand om marklov för markförändring vid befintligt garage samt bygglov i efterhand för uppförande av murar.
2. Beräkning av byggsanktionsavgifter, markförändringar
3. Beräkning av byggsanktionsavgifter, mur
4. Yttrande från sökanden, inkom 2023-02-10

För lovet gäller följande

Slutbesked krävs enligt 10 kap. 3-4 §§ PBL. Kompletterande kontrollpunkt som avser skydd mot fall/staket på bortsprängda bergets krön ska ingå i verifierade kontrollpunkter av egna kontroller.

Omfattning och utförande av kontroll

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Lägeskontroll

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Dana Costa

Lägeskontroll krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mättningsavdelningen i god tid för överenskommelse om lägeskontroll.

Anmälningar som ska göras

- Slutansökan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

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

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutansökan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet samt marklovet följts, undertecknat av byggherren.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

Upplýsningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov och marklov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar