

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om marklov i efterhand för ändring av marknivå

Ärendet

Ärendet avser ansökan om marklov och startbesked i efterhand för markförändringar inför nybyggnad av attefalls komplementbostadshus.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar inte byggsanktionsavgift för att markförändringar har uppförts utan marklov, startbesked och slutbesked med anledning av att miljö- och stadsbyggnadskontoret inte krävde marklov i samband med beslut om startbesked för uppförande av ett komplementbostadshus enligt attefallsreglerna

Markförändringen är klar och arbetet är avslutat.

Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i efterhand med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
2. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
3. Startbesked i efterhand beviljas med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
4. Slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
5. Avgiften för handläggningen är 7 200 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Avgift

Avgiften för lovet är 7 200 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 0 kronor.

Bakgrund

Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus inkom till byggnadsnämnden den 10 september 2020.

Byggnadsnämnden beslutade 10 mars 2021 (§ 39) att neka startbesked. Nämnden bedömde liksom miljö- och stadsbyggnadskontoret att förslaget stred mot 2 kap. 6 §

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

PBL och att förslaget var olämpligt med hänsyn till den långsiktiga påverkan på miljön i sin helhet.

Beslutet överklagades av sökanden till Länsstyrelsen i Stockholms län som den 20 april 2021 (ärendebeteckning 403-20189-2021) upphävde byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen bedömde, *”utifrån handlingarna, att anmälan uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § punkterna 2 – 4 PBL. Länsstyrelsen gör vidare bedömningen att inget av undantagen i 9 kap. 4 d § PBL är tillämpligt för prövningen av sökt byggnad, varför rätten att uppföra ett komplementbostadshus som uppfyller kraven i 9 kap. 4 a § PBL föreligger. Den prövning som nämnden har att göra i samband med en anmälan om komplementbostadshus är bland annat att avgöra om komplementbostadshusets föreslagna lokalisering, placering och utformning uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL.”*. Länsstyrelsen bedömde inte krav på marklov utifrån handlingarna i beslutet.

Byggnadsnämnden beslutade den 9 juni 2021 (§ 105) att ge startbesked i ärendet. Nämnden bedömde att byggnaden som placeras 6 m från gatan med hänsyn till stadsbilden och anpassningen till området uppfyller kraven på anpassning och i övrigt uppfyllde kraven enligt 9 kap. 4 a PBL. Byggnadsnämnden bedömde då att separat marklov inte skulle behövas då markförändringen var under den föreslagna byggnaden. Enligt Boverket finns det inget hinder mot att bygga ett så kallat attefallshus med källare så länge det är lämpligt, främst ur geoteknisk synpunkt.

Startbesked överklagades av grannar till länsstyrelsen som beslutade den 5 september 2022 (ärendebeteckning 403-34806-2022) återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för vidtagande av de åtgärder som följde beslutet.

Länsstyrelsen ansåg då att *”av det till ansökan tillhörande ritningsunderlaget framgår att markåtgärder av en omfattning som torde kräva marklov utgör en förutsättning för att komplementbostadshuset ska kunna uppföras på platsen. Något marklov har dock så vitt framkommit i ärendet varken erhållits eller sökts.”*

Beslutet överklagades av sökanden till mark- och miljödomstolen som meddelade 3 april 2023 (mål nr P 6499-22) avslog överklagandet.

Sökanden har nu, i enlighet med länsstyrelsens beslut, inlämnat ansökan om marklov i efterhand för uppförandet av komplementbostadshuset.

Den aktuella markförändringen har redan genomförts utifrån det startbesked som gavs av byggnadsnämnden. Fastighetsägarna hann genomföra markförändringen innan beslutet upphävdes av länsstyrelsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 123. Det finns ingen bestämmelse i detaljplanen som reglerar eller förhindrar markförändringar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Yttranden/remiss

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har inte skickat ärendet till grannarna för yttrande då förslaget inte strider mot detaljplanen. Några grannar har dock med kännedom om ansökan inskickat synpunkter och motsätter sig förslaget.

Sökanden har tagit del av de inkomna synpunkterna. Sökanden anser att förslaget ligger inom ramen för detaljplanen och har följt aktuella tillstånd och beslut.

Nytt yttrande från en granne har inkommit 29 augusti 2023. Yttrandet bifogas ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är mycket restriktiv vad gäller enskilda markförändringar som bl.a. ändrar markens topografi, eller omotiverade markförändringar. Markförändringar godtas dock i samband med uppförande av källare eller souterrängvåning i samband med nybyggnation, dvs utgrävning eller markförändring som sker under en byggnad i syfte att uppföra källare eller souterrängvåning. Syftet med ändringen är viktigt vid bedömning av en markförändring.

Det inlämnade förslag om markförändring strider inte mot detaljplanen och påverkar inte heller avrinningsförhållanden mot gatan eller grannfastigheterna. Syftet med ändringen har varit att förbereda marken för uppförande av ett komplementbostadshus där lämpligheten redan har prövats av byggnadsnämnden och länsstyrelsen.

Risken att marken på platsen rasar är obefintlig då området kring består av berg.

Med hänvisning till ovanstående tillstyrker miljö- och stadsbyggnadskontoret ansökan i efterhand och bedömer att det finns förutsättningar att ge marklov i efterhand för åtgärden.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked.

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 skulle därmed kunna tas ut.

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
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att i detta enskilda fallet ska sanktionsavgift inte tas ut för de markförändringar som har utförts utan markklov, startbesked och slutbesked. Anledningen är att miljö- och stadsbyggnadskontoret inte krävde markklov i samband med startbesked för uppförande av komplementbostadshuset.

Kontoret föreslår även att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Yttrande från granne 2023-08-29
2. Inkommande e-post, synpunkter från sökande 2023-07-21
3. Inkommande e-post 2023-07-19
4. Övriga handlingar, faktura från entreprenör 2023-07-19
5. Kontrollplan 2023-07-19
6. Yttrande från granne 2023-06-14
7. Fotografi 2023-06-14
8. Fotografi 2023-06-14
9. Fotografi 2023-06-14
10. Yttrande från granne 2023-06-11
11. Fotografi 2023-05-30
12. Fotografi 2023-05-30
13. Situationsplan 2023-05-17
14. Marksektion 2023-05-17
15. Marksektion 2023-05-17

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om markklov i efterhand för ändring av marknivå
2. Mark- och miljödomstolens dom den 3 april 2023, mål nr P 6499-22
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yttrande till mark- och miljödomstolen
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 15 mars 2023 (§ 39) Yttrande till mark- och miljödomstolen
5. Länsstyrelsens beslut 5 september 2022, ärendebeteckning 403-34806-2022
6. Byggnadsnämndens beslut 9 juni 2021 (§ 105)
7. Byggnadsnämndens beslut 10 mars 2021 (§ 39)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

För lovet gäller följande

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/kompletera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutanmälan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet följts, undertecknat av byggherren.

Upplysningar

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.

Delges:

- klagande

Underrättas:

- grannar

- sökande

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar