

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sanktionsavgift för påbörjat markarbete och flytt av flyttblock utan startbesked

Ärendet

Ärendet avser sanktionsavgift för påbörjat markarbete och flytt av flyttblock utan startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 1 604 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 17 § 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.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Sanktionsavgiften för överträdelsen är 1 604 kronor.

Bakgrund

I ett tidigare ärende har miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 1 februari 2023 avslagit sökandes ansökan om marklov för borttagande av flyttblocket genom sprängning.

Flyttblocken bedömdes ha högt förhistoriskt värde på platsen. Ärendet hade även diskuterats med kommunens landskapsarkitekt som framförde att flyttblock och andra oersättliga geologiska lämningar är något kommunen starkt värnar om att bevara. Enligt länsstyrelsen kan flyttblock vara skyddade som naturminnen, men det finns ingen registrerad information om denna fastighet i deras karteringar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret hade avrått fastighetsägarna från att avlägsna flyttblocket baserat på förlorade värden på fastigheten och som i förlängningen bidrar till utarmning av värdefull natur- och kulturhistorisk miljö. Dock meddelades möjligheten att kunna pröva frågan om en flytt av flyttblocket inom fastigheten.

Den 11 april 2023 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret ett klagomål initierat av grannar boende nedanför fastigheten [redacted] om att fastighetsägarna flyttat stenen utan att marklov sökts eller erhållits.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gjort platsbesök på fastigheten.

Fastighetsägarna har låtit flytta flyttblocket genom att gräva en grop och ”tippa” ner stenen i gropen. Detta har skett i riktning mot den branta backe som vetter mot grannars bostadsområde nedanför backen. Åtgärden har skett utan beslut om marklov och startbesked.

Ansökan om marklov i efterhand för flytt av flyttblocket inkom 24 maj 2023. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 oktober 2023 (§ 171) att med stöd av 2 kap. 5 § och 9 kap. 35§ plan- och bygglagen att avslå ansökan om marklov i efterhand. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden motiverade beslutet på följande sätt:

Sökanden har låtit flytta på stenblocket trots att nämnden tidigare nekat marklov för flyttning/borttagande av blocket med hänvisning till höga förhistoriska naturvärden (se nämndens beslut 1 februari 2023, § 25, dnr B 2022–000878). Sökanden har inte, trots de geotekniska utlåtanden som lämnats in, på ett tillräckligt sätt lyckats visa att den nya placeringen inte utgör en långsiktig risk för att blocket kan komma i rullning vid skred eller kraftiga skyfall. Stenblockets nya placering är i en slänt med stark lutning. En annan risk är att blocket i sig kan spricka och utgöra en fara för olyckor.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömde att risk föreligger och att det aktuella stenblocket helt bör tas bort från fastigheten. Därför nekades marklov i efterhand för den sökta åtgärden med stöd av 2 kap. 5 § och 9 kap 35 § PBL.

En ny ansökan om marklov i efterhand inkom 21 november 2023. Beslut om marklov med startbesked gavs, på delegation, i efterhand 29 december 2023.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 367 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammantaget inte uppta en större yta än 250 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter. Vind får inredas.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Beslut om marklov med startbesked i efterhand gavs genom delegationsbeslut den 29 december 2023.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen.

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs startbesked innan åtgärden påbörjas om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

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 2024 är 57 300 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 § PBL 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 för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3a plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarea för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 1 604 kronor.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Beräkning av byggsanktionsavgift

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Sanktionsavgift för påbörjat markarbete och flytt av flyttblock utan startbesked

Delges:

- sökande
- fastighetsägare