

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

[REDACTED]

Ansökan om bygglov för murar och installation av utekök, bygglov i efterhand för stödmurar samt rivninglov i efterhand för rivning av lusthus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för uppförande av stödmurar mot södra delen av fastigheten, rivningslov i efterhand för rivning av lusthus om 6 kvm samt bygglov för mur mot norr som inte är påbörjad och installation av utekök.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört murar mot norr respektive rivning av lusthus om 6 kvm utan bygg- respektive rivninglov och startbesked. Förutsättningar att ge lov och startbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för murar mot norr och bygglov i efterhand för murar mot sydväst med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov i efterhand med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked och 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.
6. Avgiften för handläggningen är 19 043 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 16 590 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 15 § 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/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Avgift

Avgiften för lovet är 19 043 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 16 590 kronor.

Bakgrund

Den 2 oktober 2023 inkom ett klagomål avseende markförändring på fastigheten. Kontoret komunicerade ärendet med fastighetsägarna, vilket resulterade i att de sökte bygglov i efterhand för murar och rivninglov för lusthus.

Den 6 februari 2024 gjordes ett platsbesök samt en lägeskontroll. Kontoret kunde då konstatera att vissa åtgärder redan hade påbörjats.

- Sprängning av berg/urschaktning på den södra delen av tomten för att uppföra en altan
- Förberedning av murar mot sydväst
- Lusthuset var rivet.

Ansökan avser även insallation av utekök med tillhörande murar som inte är påbörjat. I nuvarande förslag redovisas återuppfyllning av marken som har urschakats, vilket innebär frågan om marklov inte är aktuell med hänsyn till att marken inte kommer att ändras med +/-50 cm.

Renovering av en stödmur med sprängsten mot entrén bedöms inte heller vara lovpliktigt med hänsyn till den ringa höjden om 50 cm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S265 med beteckningen M. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 . Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter mot gata respektive tomtgräns. Avstånd mellan skilda byggnader ska vara minst 9 meter. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom särskilt värdefullt område 22, Villastäderna Mörby och Stocksund. Byggnaden är uppförd år 1923 med arkitekturstil från 1920-talsklassicism och tillbyggt i flera omgångar från 1943-2009. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Yttranden/remiss

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

I ansökan omfattas murar mot norr som inte är påbörjade. Murens höjd är som högst 1 meter och uppförs i grå/beige puts NCS 2502-y med toppsten i råkilad granit.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Vid entrén har stödmurarna vid entrén renoverats. Murarnas höjd överstiger dock inte 50 cm och är därmed inte lovpliktiga.

Mot väst har en altan med pergola anlagts. Altanens höjd överstiger inte 50 cm och påverkar inte fasaden tillräckligt för att bedömas som lovpliktigt. Pergolan har en genomsläpplighet mer än 70 procent, vilket innebär att taket inte bedöms som väderskyddade tak och därmed är pergolan inte lovpliktigt.

Murarna som har påbörjats och markarbetet mot sydväst har en höjd på 1 meter som högst och utförs i grå/beige puts NCS 2502-y med toppsten i råkilad granit. Marken har redan sprängts bort/schaktats ur men det redovisas på ritningen att marken kommer att återställas och inte ändras mer än +/- 50 cm. Därmed utgår frågan om marklov.

Enligt 11 kap. 5 § 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 6 kap. 1 § pkt 7 PBF krävs det bygglov för nybyggnad av stödmurar och enligt 9 kap 10 § krävs det rivningslov för lusthus. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 9 kap. 38 § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i ett beslut om bygg- och rivningslov för en åtgärd som redan har utförts, bestämma om skyldighet att vidta ändringar i det utförda.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet. Det finns förutsättningar att ge bygg- och rivningslov 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 2023. 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 och avgiften är 16 590 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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. 12 §8 PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra stödmur 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Enligt 9 kap. 15 § PBF är byggsanktionsavgiften för att riva en liten byggnad 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 16 590 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 34 §§ PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygg- och rivningslov i efterhand för mur och rivning av lusthus.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger lov för mur mot norr och installation av utekök.

Kontoret föreslår vidare att startbesked ges i efterhand med stöd av 10 kap. 23 § PBL . Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 16 590 kronor.

För att undgå byggsanktionsavgift ska följande åtgärder rättas och fotografier för genomförd rättelse skickas in till miljö- och stadsbyggnadskontoret före nämndens sammanträde:

- Riva murarna mot sydväst
- Återuppbygga lusthuset

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan 2024-02-18
2. Marksektion, 4st, 2024-02-18
3. Kontrollplan 2024-01-23
4. Beräkning av byggsanktioner, murar
5. Beräkning av byggsanktioner, rivning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om bygglov för murar och installation av utekök, bygglov i efterhand för stödmurar samt rivninglov i efterhand för rivning av lusthus

För lovet gäller följande**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.

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning och lägeskontroll krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mätavdelningen i god tid för överenskommelse om utstakning och 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/kompletera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

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

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 kan komma att krävas.

Bygg- och rivningsmed 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.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas klagörendet med dnr B 2023-000853 utan vidare åtgärd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar