

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om marklov i efterhand

Ärendet

Ärendet avser ansökan om marklov och startbesked i efterhand för urschaktning på delar av tomten för anläggning av poolterrass. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha ändrat marknivån mer än +/- 50 cm utan marklov, startbesked och slutbesked. 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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Slutbesked krävs.
5. Avgiften för handläggningen är 13 500 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 1 690 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.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet och startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 13 500 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 1 690 kronor.

Bakgrund

Den 11 augusti 2022 inkom ett klagomål till miljö- och stadsbyggnadskontoret gällande höjning av marknivån, eventuell bebyggelse på prickmark och upprättande av plank högre än 2 meter.

Klagomålet kommunicerades med fastighetsägarna och lägeskontroll beställdes på fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Efter lägeskontroll på plats konstaterades att marken hade förändrats mer än +/- 50 cm vid anläggning av poolterrass samt att plank som var högre än 1,8 meter hade upprättats. Kontoret meddelade fastighetsägarna att marklov och bygglov krävdes.

Olika förslag har skickats in från sökande. Kontoret bedömer att marknivån på den södra delen behöver återställas likt ursprungliga marknivåer och delar av altan som överstiger 1,6 meter behöver minskas.

Det senaste förslaget redovisar att plank som var 1,8 meter ändras till spaljé med en genomsläpplighet på minst 70 procent, marknivån mot söder återställs, mark mot sydväst mot fastigheten Sjörup 5 ändras med en upphöjning om maximalt 50 cm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplanen S272 med beteckningen ML. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad och en byggnadsarea högst om 1/10 av fastighetytan motsvarande 89,4 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i högst 2 våningsplan med en byggnadshöjd högst om 7,6 kvm.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Byggnaden är klassad som värdefull/omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Byggnaden är uppförd någon gång under 1920-talet i jugendstil, byggnaden har byggts om under 2017 och tomten är inte bevarad.

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

Den aktuella ansökan avser en altan vars högsta del inte överstiger 1,49 m. Altanen är inte uppförd i direkt anslutning till bostadshuset på fastigheten. En sådan altan kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL, om den är att betrakta som en tillbyggnad av huset eller om den innebär att husets yttre utseende avsevärt påverkas och huset ligger i ett område som omfattas av en detaljplan, vilket det nu aktuella huset gör. Begreppet tillbyggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL som ”ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym”. En altan är att se som en tillbyggnad, om den ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad och det skapas ett utrymme under altangolvet som innebär en volymökning. Altan som helt eller delvis var belägna 1,8 – 3,0 meter ovan mark har i praxis ansetts vara volymskapande tillbyggnad (se bland annat RÅ 2009 ref. 67 I–III, RÅ 2010 not. 10 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 oktober 2016 i mål nr P 11268-15). Även en altan belägen som högst 1,7 meter ovan mark har i praxis bedömts innebära en volymökning (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 oktober 2014 i mål nr P 3455-14). En altan belägen som högst 1,2 meter över marken har däremot ansetts inte vara en tillbyggnad (se RÅ 1995 ref. 42).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Med hänsyn till att altanen inte är underbyggd och sammanlänkad med huvudbyggnaden betraktas åtgärden som lovbefriad i det enskilda fallet, med hänsyn till den ringa höjden på högst 1,49 meter.

Planket kommer ändras till spaljé med genomsläpplighet på minst 70 %, vilket inte är lovpliktigt enligt praxis. Räcket med en höjd på 1,1 meter och genomsläpplighet på 50 % bedöms inte heller som lovpliktigt.

Mot väst förändras marken med 90 cm om 10 kvm då man har gjort en urschaktning för att få till en poolterrass, denna bedöms inte vara ovarsam mot topografin.

Enligt 2 kap. 9 § PBL gäller att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (omgivningskravet). Begreppet betydande olägenhet har i praxis tolkats mycket restriktivt. Vad som utgör en betydande olägenhet

ska bedömas bland annat med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten (se MÖD 2013:1). Det nu aktuella området är ett tätbebyggt, detaljplanelagt villaområde. Fastighetsägare får därför räkna med att altaner och andra åtgärder kan komma att utföras. Med hänsyn till detta och till områdets karaktär finner kontoret att altanen inte utgör någon betydande olägenhet för de klagandes fastighet i den strikta mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

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 9 kap. 34 § PBL krävs markklov för urschaktning mer än +/- 50 cm. 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.

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 markklov 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 2022. 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 2022 är 48 300 / 1690 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

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 uppsåtligt 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 uppsåtligt 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 § PBF är byggsanktionsavgiften för att ändra marken mer än +/- 50 cm 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 1690 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 35 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov i efterhand för urschaktning om 90 cm mot väst.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt, med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 1690 kronor.

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

- Marken ska återfyllas mot väst likt ursprungliga marknivåer.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasad Öst 2024-02-18
2. Fasad Väst 2024-02-18
3. Sit.plan på primärkarta 2024-02-18
4. Fasad Syd 2024-02-18
5. Planritningar 2024-02-18
6. Markplaneringsritning 2023-10-02
7. Sektion 2024-02-18
8. Sektion 2024-02-18
9. Kontrollplan 2023-10-02
10. Inkommande e-post med fotografier på tomten 2024-03-20
11. Beräkning av byggsanktioner

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om marklov i efterhand

För lovet gäller följande

Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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 mättningsavdelningen i god tid för överenskommelse om utstakning och lägeskontroll.

Anmälningar som ska göras

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

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-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.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.
- Fotografier som visar att villkor enligt 9 kap. 38 § PBL har följts.

Upplysningar

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.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas klagörendet med dnr B 2021-000249 utan vidare åtgärd.

Delges:

- fastighetsägare
- klagande (ägare till fastigheten sjörup 5 och Sjörup 7)

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar