

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Lars Öhman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

LILLTÄKT 10 (LILLTÄKTVÄGEN 8) Föreläggande om rättelse avseende markförändringar som gjorts utan marklov

Ärendet

Ärendet avser ett klagomål angående markuppfyllnad samt borttagning av berg inom fastigheten Lilltäkt 10. Åtgärderna är gjorda för att förändra och utöka bostadsrättsföreningens parkeringsplatser och är marklovspliktiga. Bostadsrättsföreningen har vid ett flertal tillfällen med början 25 oktober 2022 uppmanats att söka marklov i efterhand alternativt återställa marken. Kontoret har vid flera tillfällen varit på plats och träffat bostadsrättsföreningens representant för att förklara vad som måste göras.

Vid kontrollmätningar har kontoret konstaterat att marken höjts med ca 70-100 cm i ett antal punkter i närheten av gränsen till Lilltäkt 2, vilket påverkat avrinningsförhållanden negativt för denna fastighet.

Inom ett område mot Lilltäkt 4 har berg tagits bort så att marken sänkts med ca 1 meter.

Enligt kommunens praxis får marken inte i någon sektion ändras mer än +/- 0,5m mätt från befintlig marknivå, utan marklov.

Markförändringar får inte innebära nämnvärd påverkan på fastighetens avrinningsförhållanden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut innebär att fastighetsägaren föreläggs vid vite om 100 000 kronor att senast 3 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft återställa marken till den ursprungliga marknivån som framgår av karta daterad 2023-01-13. Vidare förenas föreläggandet med vite om 10 000 kronor per månad så länge åtgärderna ej rättats.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha genomfört åtgärderna utan lov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § samt 8 kap. 9 § punkt 2 plan- och bygglagen, PBL, Bostadsrättsföreningen Lilltäkt 1 (769603-1223), ägare till fastigheten Lilltäkt 10, att senast 3 månader efter detta beslut vunnit laga kraft ha genomfört rättelse genom att återställa marken till de höjder som framgår av bifogad karta daterad 2023-01-13 (bilaga 1).
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt 1 med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om viten. Fast vite fastställs för fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Lilltäkt 1 (769603-1223) till 100 000 kronor om föreläggandet i punkt 1 inte följts inom angiven tid. Löpande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Lars Öhman

- vite fastställs för fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Lilltäkt 1(769603-1223) till 10 000 kronor för varje påbörjad månad, så länge åtgärderna ej utförts.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför Bostadsrättsföreningen Lilltäkt 1(769603-1223) en byggsanktionsavgift om 7 162 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 10 § 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.
 4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 7 162 kronor.

Bakgrund

Den 10 maj 2022 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret ett klagomål angående markförändringar på fastigheten Lilltäkt 10. Klaganden hävdade att marken höjts i närheten av gränsen till Lilltäkt 10 och som följd av detta har avrinningen mot garage på Lilltäkt 2 påverkats negativt. Bostadsrättsföreningen Lilltäkt 1 har som svar på klagomålet hävdat att markens nivåer ej ändrats och att arbetet ej är färdigställt. Då inget hände på tomten och ingen ansökan om marklov inkom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade kontoret att genomföra mätningar på platsen. Vid mätningarna som gjordes i januari 2023 konstaterades att marken höjts i ett område vid gränsen mot Lilltäkt 2 med 70 cm-100 cm, område B på bif karta daterad 2023-01-13. Vid samma tillfälle konstaterade kontoret att berg tagits bort inom område A på bif karta daterad 2023-01-13. Marken har inom detta område sänkts med ca 1 meter. Detta kommunicerades med Bostadsrättsföreningen i mars 2023. Den 2023-05-05 träffades representanter från kontoret och bostadsrättsföreningens ordförande. Vid tillfället påtalade kontoret att marken mot Lilltäkt 2 måste sänkas och att lutningen mot fastighetsgränsen skall vara 1/3. Beträffande det berg som borttagits mot Lilltäkt 4 måste marklov i efterhand sökas.

Detta accepterades av bostadsrättsföreningen men inget hände. Den 12 oktober 2023 genomfördes ett nytt möte på platsen, då i närvaro av bostadsrättsföreningen och deras entreprenör. Genomgång gjordes och kontorets mätningssingenjör visade på plats vilka höjder som måste justeras. Inget har hänt på tomten och ingen ansökan om marklov i efterhand har inkommit.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 272 och S 279 laga kraft 1940 resp. 1943 med beteckningen ML.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 63.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Lars Öhman

Någon bestämmelse om markhöjder finns ej i detaljplanen. Enligt kommunens praxis får marken inte ändras i någon sektion mer än +/- 0,5 meter utan marklov. Markförändringar får inte innebära nämnvärd påverkan på fastighetens avrinningsförhållanden.

Yttranden/remiss

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Markförändringarna strider mot miljö- och stadsbyggnadsnämndens praxis att förändringar över 0,5 m kräver marklov.

Med hänvisning till att avrinningförhållandena i närheten av Lilltäkt 2 ändrats negativt, bedömer kontoret att åtgärden strider mot 8 kap. 9 § punkt 2 PBL.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite enligt lag om viten.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande LILLTÄKT 10 (LILLTÄKTSVÄGEN 8). Föreläggande om rättelse avseende markförändringar som gjorts utan marklov
2. Beräkning av sanktionsavgift
3. Bilaga 1. Karta daterad 2023-01-13 visande de höjder som gällde för tomten innan markarbetena påbörjades.
4. Karta visande nuvarande markhöjder dat. 2024-03-25
5. Flygbild 2020
6. Flygbild 2023
7. Fotografi 2023-06-12
8. Fotografi 2023-06-13
9. Fotografi 2023-08-08
10. Fotografi 2024-03-22
11. Fotografi 2024-03-22
12. Fotografi 2024-03-22

Delges:

- fastighetsägare

Underrättas:

- klagande