

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av mur

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för tre stycken naturstensmurar:

Mur 1 närmast huset har en längd om 6 m och en höjd om ca 68 cm.

Mur 2 har en längd om 7,45 m och en höjd om ca 68 cm.

Mur 3 längst från huset har en längd om 3,8 m och en höjd om ca 53 cm.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört murarna utan bygglov, startbesked och slutbesked. Förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § 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. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
4. Avgiften för handläggningen är 7 225 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 11 460 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 8 p 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.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 7 225 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 11 460 kronor.

Bakgrund

Under våren 2024 inkom en ansökan om bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnaden på fastigheten [REDACTED]. Utöver redovisad tillbyggnad var på situationsplan även murar redovisade. Efter kontakt med sökande och jämförelse av plushöjder framkom att

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

murarna var färdigställda och bygglovspliktiga. Fastighetsägaren inkom med en separat ansökan om lov i efterhand för murarna. Inga markförändringar övertigande 50 cm har genomförts vid jämförelse av plushöjder före och efter murarnas uppförande.

Ansökan avser tre murar i natursten med en sammanlagd längd av 17,5 m och en högsta höjd om 68 cm på fastighetens gårdssida.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S2 med beteckningen A. Detaljplanen saknar bestämmelse om murar. Markytan där murarna har uppförts är inte punktprickad. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 7.

Yttranden

Sökande har framfört att de när de uppförde murarna inte visste att åtgärden krävde bygglov. Naturstensmurarna är utformade likt andra murar på tomten och är inte främmande på platsen. Lösa stenar samlades på den egna tomten samt stenar i grannskapet. Murarna uppfördes under pandemitiden, år 2020.

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

Enligt 9 kap. 30 PBL ska lov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. 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 6 kap. 1 § 7 p PBF krävs bygglov för murar. 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.

Det finns ingen definition av mur i plan- och bygglagstiftningen. Enligt praxis utgör en murhöjd som övertiger 50 cm en utgångspunkt för bedömningen av om åtgärden är lovpliktig. Bedömning ska dock göras i det enskilda fallet, i förhållande till konstruktionens längd, höjd, genomsiktighet, läge, beständighet mm och i relation till förhållandena på platsen. Aktuell fastighet är relativt kuperad. De tre murarna har en höjd på 53-68 cm, är terrasserade i förhållande till varandra och placerat relativt nära varandra. De har en sammanlagd längd på 17,5 m och är som närmast placerade 1,1 m från tomträns mot granne. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att murarna i sin helhet är bygglovspliktiga.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

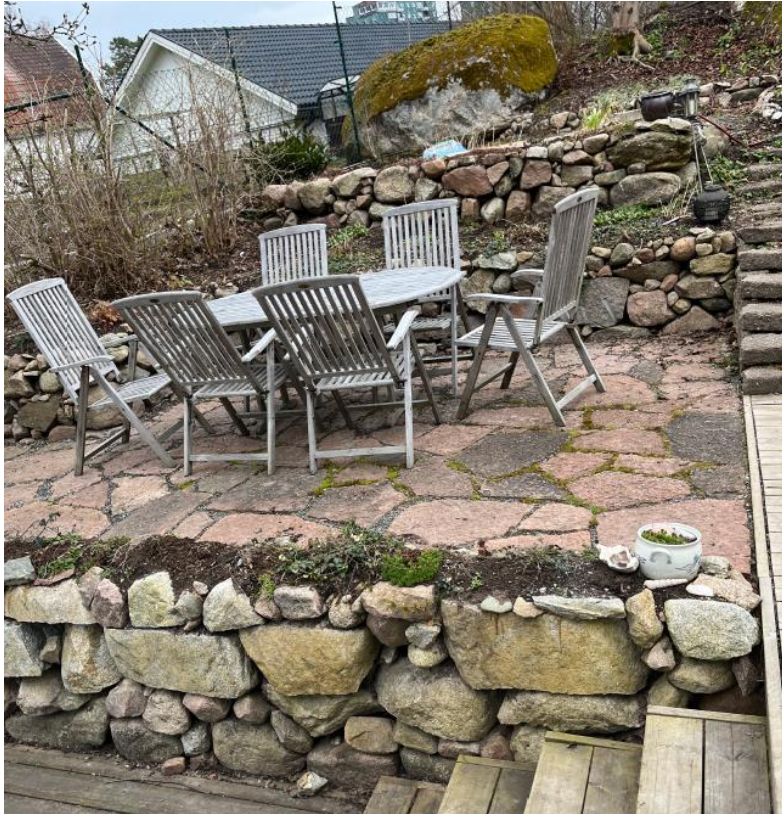


Foto från sökande inlämnat 2025-05-20, mur 1 närmast i bild

Murarna är placerade på fastighetens gårdssida och de är inte framträdande i stads- och landskapsbilden. Murarna är utformade som naturstensmurar och de bedöms inte främmande på platsen. Markhöjderna på [REDACTED] är enligt bestyrkt karta lika eller något lägre än fastigheterna i direkt anslutning till de uppförda murarna. Området är relativt tätbebyggt och åtgärden bedöms inte innebära någon väsentlig olägenhet i den mening som avses i PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, och förbud mot väsentlig olägenhet. Det finns förutsättningar att ge bygglov 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 2020. 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 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

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 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 p PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra murar 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 11 460 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand för murarna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ger med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren/ägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 11 460 kronor.

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

- Samtliga murar rivs eller sänks så att de inte i någon del överstiger 50 cm.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan på primärkarta, inkom 2024-05-20
2. Situationsplan, inkom 2024-08-15
3. Sektion- och planritning, inkom 2024-08-15
4. Projektbeskrivning med foton och längder, inkom 2024-08-15
5. Påskrivnen kontrollplan, inkom 2024-08-15

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av mur
2. Fotografi, inkom 2024-05-20
3. Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2024-08-16

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Upplysningar

För lovets 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.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Delges:

- sökande
- medsökande

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar