

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-02-06

1 (4)

Dnr: 2013BNS0471/231

Byggnadsnämnden

Uppförande av stödmur samt marklov i efterhand för markuppfyllnad

Förslag till beslut

Bygglov för mur beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
Marklov i efterhand beviljas med stöd av 8 kap. 18 § äldre plan- och bygglagen, ÄPBL.

Med stöd av 11 kap 51 § PBL. debiteras ägaren till fastigheten X, en byggsaktionsavgift om totalt 4 713 kronor för att olovligt utfört en markutfyllnad utan marklov. Byggsaktionsavgiftern faktureras inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgift har delgetts den avgiftskyldige.

Startbesked och fastställande av kontrollplan meddelas med stöd av 10 kap 23-25 §§, plan- och bygglagen, PBL.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	4 085 kronor
Marklov:	8 400 kronor
Byggsanktionsavgift:	4 713 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>272 kronor</u>
Summa avgifter:	17 470 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Christoffer Pettersson
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

En anmälan om olovligt uppförande av mur samt olovlig markuppfyllnad inkom till bygglovenheten den 8 maj 2013. Fastighetsägaren inkom med en ansökan om bygglov för en ny mur samt marklov i efterhand för uppfyllnaden. Den nya muren och befintliga markuppfyllnaden anses uppfyller de förutsättningar för att lov ska kunna ges.

Beskrivning av ärendet

Bygglovenheten har i mail daterad den 8 maj 2013 uppmärksammat på att olovligt byggande av mur uppförts på rubricerad fastighet.

Vid besiktning på fastigheten den 5 juni 2013 konstaterades att utfyllnad av fastigheten samt att mur utförts utan beviljat mark- eller bygglov. Ett markområde omkring 80 m² hade fyllts med stenkross till en höjd om högst 3 meter och som lägst 0,45. Muren som anmälts var i huvudsak mestadels staplad stenkross med en liten mur överst som ej anses bygglovspflichtig.

Fastighetsägaren inkom med en ansökan om bygglov för en ny mur samt marklov i efterhand för uppfyllnaden den 15 oktober 2013. Förslaget avseende muren är en L-formad mur med en höjd om 3,2m och en total längd om 13m varav ena sektionen är om 9 m och den andra om 4 m.

Den 8 april inkom sökande med reviderade ritningar för muren samt avsläntning av mark. Då sökande och granne inte varit överrens har nu ett gemensamt utformande av muren gjorts. Det nya förslaget avseende en liknande den tidigare muren d.v.s. L-formad med en höjd om 1,2 m och en total längd om 10 m varav ena sektionen är om 8 m och den andra om 2 m och murens överkant förläggs vid +40,2 m. Det nya förslaget uppförs 1 m från fastighetsgräns mot X. Nya förslaget av marken avses en avsläntning att utföras från befintlig höjd om +41.45 m ner till murens +40,2 m.

Då åtgärden är utförd innan den 2 maj 2011 så kommer ärendet behandlas enligt den äldre plan och bygglagen.

Fastigheten är i en detaljplanprocess och bygglovenheten har avstämt med planenheten om att inga hinder finns för att ge marklovet eller bygglovet för muren. Kommande detaljplan kommer ange att på prickmak får ej byggnader placeras.

Beslutet har kommunicerats med fastighetsägaren den 10 mars 2014.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 266 som vann laga kraft 1993-12-16. Bestämmelserna innebär bland annat att marklov krävs för schaktning och fyllning.

Fastigheten har en area om 3600 m².

Yttranden

Bygglovenheten begärde ett yttrande från fastigheten X för synpunkter gällande muren. Fastighetsägaren till X inkom med synpunkter som bygglovenheten underrättade sökande samt föreslog att en gemensam utformning skulle vara en bra lösning då krav som ej kunde ställas som villkor i bygglovsprövningen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan/markplaneringsritning, inkommen 10 april 2014

Fasadritning mur, inkommen 7 april 2014

Sektionsritning, inkommen 10 april 2014

Skäl till beslut

Enligt 8 kap. 9 § ÄPBL. krävs marklov för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomter.

Vid granskning av fastigheten gjorde bygglovenheten den bedömningen att utförd åtgärd kräver marklov.

Byggnadsavgift ska tas ut om någon utan lov utför en åtgärd som kräver marklov. Då byggnation av en mur och del av mur uppförts utan bygglov ska det enligt 10 kap 4 § ÄPBL. tas ut en byggnadsavgift motsvarande 4 gånger den avgift som skulle betalats om lov för åtgärden hade meddelats, dvs. i detta fall 4 x bygglovavgiften, (13 440) kronor = 53 760 kronor.

Enligt 9kap. 17 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § 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 är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Enligt övergångsbestämmelserna i Plan- och byggförordningen ska äldre föreskrifter gälla för överträdelser som har ägt rum före den 1 juli 2013. De nya föreskrifterna ska dock tillämpas om det leder till lindrigare påföljd.

Då byggsanktionsavgiften för utförd åtgärd beräknas till 4 713 kronor därmed leder det till lindrigare påföljder då enligt äldre skulle kostanden uppgå till 53 760 kronor. Därmed beräknar bygglovenheten avgiften enligt nya bestämmelser.

Åtgärderna strider inte mot detaljplanen då fastigheten har en mycket starkt kuperad terräng anser bygglovenheten att markuppfyllnaden är till för att skapa en vistelseyta på tomten och anses förenlig med detaljplanens syfte. Befintlig markuppfyllnad bedöms uppfylla anpassnings- och utformningskraven i 3 kap. ÄPBL. Föreslagen stödmur uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § PBL.

Därmed föreslår bygglovenheten att byggnadsnämnden beviljar bygglov för mur och marklov i efterhand för markuppfyllnad.