

Datum: 2025-10-02

Diarienummer: B 2025-000455

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Christin Klarström



## - Marklov för utfyllnad i efterhand

### Ärendet

Ärendet avser marklov och startbesked i efterhand för markhöjning med som mest ca 1,1 m. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört markförändringen utan marklov startbesked och slutbesked. Förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand är uppfyllda.

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i efterhand med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
- I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
- Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
- Avgiften för handläggningen är 4 500 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför   
 ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 2 940 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.

- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet, startbeskedet och slutbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

## Avgift

Avgiften för beslutet är 4 500 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 2 940 kronor.

## Bakgrund

Den 29 juni 2023 inkom en ansökan om garage på fastigheten [REDACTED]. Ansökan fick diarienummer B 2023-000639. Garaget är nu färdigställt.

I samband med upprättande av bestyrkt karta på fastigheten observerade mätingenjörer från kart- och mätavdelningen att det på fastigheten skett lovpliktiga markförändringar samt altan. Altanen har behandlats och lov i efterhand är beviljat i dnr B 2024-000330. Sökande har rättat markförändring på fastighetens baksida och sökt lov i efterhand för markåtgärder mot gata, nu aktuellt ärende.

Ansökan avser marklov i efterhand på den del av fastigheten där mark höjts mer än 50 cm, en yta om ca 25 kvm. Markhöjningen varierar och har en högsta markhöjning på 1,1 m. Övervägande markhöjning är dock lägre, ca 60- 70 cm.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

### Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 som delvis fått ändrade bestämmelser genom detaljplan S359. Beteckningen som gäller för fastigheten är BFII. Detaljplanen saknar bestämmelser om markförändring.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde 15. *Tidiga villastaden Djursholm*. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Huvudbyggnaden på tomten är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

### Yttranden

Sökande har i sin ansökan angett att det som genomförts är en mindre markjustering vid släntrön på sydvästra delen av tomten. Syftet var att skapa en rakare och mer planterbar kant där slänten börjar samt förbättra säkerheten vid slänten genom att skapa en tydligare avgränsning med en skyddshäck. Sökande framför att åtgärden är mycket begränsad i sin omfattning, till större delen 15-20 cm höjning från vad som kräver marklov och yrkar på att

byggsanktionsavgiften ska sättas ner. Åtgärden har inte inneburit någon negativ påverkan på grannar, allmän plats eller naturvärden. De har agerat i god tro att en så pass liten justering för ett tydligt förbättringssyfte inte skulle kräva marklov.

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 9 kap. 11 § PBL krävs marklov för fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt. Enligt 10 kap. 3 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked, om nämnden inte beslutat annat.

Detaljplanen saknar särskild reglering avseende markytans höjdläge. I avsaknad av bestämmelser i detaljplan utgör, enligt praxis, en nivåförändring om 50 cm en utgångspunkt för bedömningen av om det är en avsevärd förändring av marknivån. Bedömning ska dock göras i det enskilda fallet och i relation till förhållandena på platsen. Den genomförda markåtgärden är som mest 1,1 m och bedöms lovpliktig. Större delen av markuppfyllnaden ändrar dock höjdläget 60-70 cm och bedöms inte bli dominerande i stads- och landskapsbilden. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan och förbud mot väsentlig olägenhet. Det finns förutsättningar att ge marklov 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 2021. 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 2025 är 58 800 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 de 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.

Enligt 9 kap. 17 § punkt 1 PBL är byggsanktionsavgiften för att utföra fyllning på en tomt 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 4 500 kronor. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i efterhand för markuppfyllnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL. Med stöd av 11 kap. 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 4 500 kronor.

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

- Korrigerad marknivå så att ingen markhöjning på mer än 50 cm genomförts på de delar markerade på situationsplan inkommen 2025-06-03.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

#### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Situationsplan på primärkarta - Inkommen - 2025-06-03

2. Markplaneringsritning - Inkommen - 2025-09-26
3. Kontrollplan - Inkommen - 2025-06-03

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Marklov för utfyllnad i efterhand
2. Projektbeskrivning/Yttrande - Inkommen - 2025-06-03
3. Foton från platsbesök - Inkommen - 2025-06-18
4. Beräkning av byggsanktionsavgift - Upprättad - 2025-10-02

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas utredningsärendet med dnr B 2023- 000794 utan vidare åtgärd.

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 i Post- och inrikes Tidningar