

Datum: 2026-02-26

Diarienummer: B 2025-001101

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Christin Klarström

- Marklov för schaktning/utfyllnad samt bygglov för murar i efterhand

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och marklov i efterhand för markhöjning och marksänkning samt murar på fastighetens baksida. Ansökan avser även startbesked och slutbesked i efterhand för genomförda åtgärder. Markåtgärderna är utförda på ca 135 kvm markyta och lovpliktiga murar har en längd av ca 12 m.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha uppfört markåtgärder och murar utan bygg- och marklov, startbesked och slutbesked. Åtgärderna strider inte mot detaljplanen. Förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för murar i efterhand med stöd av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen, PBL.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i efterhand med stöd av 9 kap. 77 § plan- och bygglagen, PBL.
- I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd med stöd av 10 kap. 10 § PBL
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
- Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.

- Avgiften för handläggningen är 4 500 kronor för markåtgärder och 7 415 kronor för murar i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 9 472 kronor för markåtgärd samt 8 584 kronor för murar. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § 2 p och 9 kap. 17 § 1 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.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 4 500 kronor för markåtgärder och 7 415 kronor för murar i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 9 472 kronor för markåtgärd samt 8 584 kronor

Bakgrund

Den 2 september 2024 inkom en ansökan om tillbyggnad genom höjning av huvudbyggnadens tak på fastigheten [REDACTED] som fick diarienummer, dnr, B 2024-000808. Under handläggning av ärendet noterades att murar och markåtgärder genomförts på fastighetens baksida. Fastighetsägaren meddelade att åtgärderna genomfördes år 2022–2023 och att tanken var att åtgärderna skulle hålla sig inom lovfria mått och höjder. I detta skede gjordes ingen djupare utredning av ursprungliga och nya höjder på tomten. Fastighetsägaren gjorde emellertid några justeringar av trallhöjd och marknivå våren 2025. Lov för påbyggnad gavs juni 2025.

Den 24 oktober 2025 inkom en klag oanmälan om murar och markåtgärder mm som fick dnr B 2025-000954. Mätingenjör på kart- och mätavdelningen gjorde mätningar på tomten och miljö- och stadsbyggnadskontoret kunde vid jämförelse med höjdskanningar från tidigare år konstatera att lovpliktiga murar och markåtgärder genomförts på tomtens baksida.

Den 7 december 2025 inkom nu aktuell ansökan om lov i efterhand för murar och markåtgärd på tomtens baksida, dnr B 2025-001101. Ansökan avser sänkning av mark en bit från den norra tomtgränsen, som mest en sänkning på ca 1,3 m in mot den egna tomten. Ansökan avser höjning av mark inne på den egna tomten och en bit in från den sydöstra och nordvästra tomtgränsen. Mot nordväst och sydöst är markhöjningen som mest ca 1,2 m. Den största markhöjningen är rakt bakom det egna huset där marken i anslutning till trappa höjts som mest ca 2,5 m. Markförändring på mer än 0,5 m i höjdläge har genomförts på ca

135 kvm markyta. Marken var kraftigt kuperad redan innan åtgärden. Sammanlagt 12 m mur i anslutning till trapporna rakt bakom det egna huset överstiger en höjd om 1,2 m från ursprunglig mark och bedöms lovpliktig.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S373 med beteckningen BFI. Detaljplanen saknar bestämmelser om markförändringar och murar. Det finns ingen punktprickad mark som inte får bebyggas på den del av fastigheten där åtgärderna gjorts och åtgärderna strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Yttranden

Sökande har i sin ansökan angett att de har haft kontakt med miljö- och stadsbyggnadskontoret i februari 2022 innan projektet påbörjades och haft för avsikt att hålla projektet inom lovfria mått. Sökande framför även att tomten var kraftigt kuperad redan innan åtgärderna genomfördes, vilket syns på bilagda foton där denna del av tomten var nåbar endast via en stege. Sökande framför att syftet med markåtgärderna och murarna/trapporna framför allt var att ersätta tidigare stege och göra tomten möjlig att nyttja. Det är också i denna del av tomten som vid inmätning visat de högsta markförändringarna samt murarna. Den uppskattade markytan som förändrat höjdläge mer än 0,5 m bedöms vara ca 135 kvm och antalet löpmeter mur som överstiger 1,2 m uppskattas vara ca 12 m.

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inte haft några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan inkom efter den 1 december 2025. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd. Ärendet hanteras därmed efter nu gällande lagstiftning.

Mur är en anläggning som enligt 9 kap. 19 § PBL bland annat kräver bygglov om den får en höjd som överstiger 1,2 m och placeras längre från en byggnad än 3,6 m. Enligt 9 kap. 38 § PBL kan emellertid murar med lägre höjd än 1,2 m kräva lov om de utförs i ett bebyggelseområde som är särskilt kulturhistoriskt värdefullt om muren i fråga påverkar

områdets karaktär. Fastigheten [REDACTED] ingår i riksintresse för kulturmiljövården. De aktuella murpartierna är placerade på fastighetens baksida och är inte framträdande i stads- och landskapsbilden. Platsbesök har genomförts och från gata är åtgärden relativt dold bakom befintlig huvudbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att murar med denna placering inte påverkar områdets karaktär och att murar med denna placering kräver lov när de överstiger 1,2 m i höjd.

Bygglovavdelningen har med hjälp av mätingenjör på kart- och mätavdelningen bedömt att sökandes uppskattning av antal kvm ändrat höjdläge på mark (135 kvm) samt löpmeter mur som överstiger 1,2 m från ursprunglig mark (12 m) kan godtas. Vid jämförelse av skanningshöjder innan åtgärden genomfördes och efter är det riktigt att den högsta murhöjden är vid trappans början i tomtens lägre del. Muren bedöms där vara ca 2 m ovan ursprunglig marknivå. Eftersom tomten var kraftigt kuperad redan innan är murhöjden emellertid ca 2,7 m som högst.

Enligt 9 kap 47 § PBL krävs det marklov för schaktning och fyllning, om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter. 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.

Enligt 9 kap. 56 § 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.

Åtgärder får inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. I praxis har det fastslagits att det ska vara fråga om avsevärda olägenheter för att det ska anses utgöra en betydande olägenhet. Vad som utgör en betydande olägenhet ska därmed bedömas restriktivt. Aktuellt område är relativt tätbebyggt. I området förekommer murar med olika höjd inne på tomterna. Åtgärden kan innebära viss ökad insyn mot närmsta grannfastigheter. Området har dock en sådan karaktär och exploateringsgrad att man får förvänta sig viss insyn. Det bedöms därmed inte vara fråga om 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 bygg- och 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 2022–2023. 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 2026 är 59 200 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 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 § 2p PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra murar 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter. Aktuell överträdelse för murar ger en byggsanktionsavgift på 8 584 kronor. Enligt 9 kap. 17 § 1p PBF är byggsanktionsavgiften för att genomföra markåtgärder 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvm. Aktuell överträdelse ger för markåtgärd ger en byggsanktionsavgift på 9 472 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 56 och 77 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov och marklov i efterhand för murar och markförändring.

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 fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 8 584 + 9 472 kronor.

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

- Borttagna murar
- Återställd mark

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Övriga handlingar/projektbeskrivning - Inkommen - 2026-01-16
2. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-01-16
3. Markplaneringsritning - Inkommen - 2026-01-16
4. Situationsplan - Inkommen - 2026-01-16
5. Kontrollplan - Inkommen - 2026-01-27

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande [REDACTED] Marklov för schaktning/utfyllnad samt bygglov för murar i efterhand
2. Skrivelse från sökande/ombud - Inkommen - 2026-01-16
3. Foton från platsbesök - Upprättad - 2026-01-28
4. Övriga handlingar/beräkning av sanktion mur - Upprättad - 2026-01-29
5. Övriga handlingar/beräkning av sanktion mark - Upprättad - 2026-01-29

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/anmälan kan komma att krävas.

Ett beslut om lov börjar gälla direkt, även om det fortfarande går att överklaga.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas den del av tillsynsärendet med dnr B 2025-000954 som avser markåtgärd mur, räckan, poolskydd och pooltrall utan vidare åtgärd.

Delges:

- sökande/ombud
- fastighetsägare
- klagande (ägare av [REDACTED])

Underrättas:

- grannar

Kungörelse

- kungörelse på kommunen digitala anslagstavla