

**Datum** 2023-02-27 **Diarienummer** B 2022-000513

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ansökan om marklov och bygglov för murar i efterhand**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygg- och marklov i efterhand för terrassmurar och markuppfyllnad. Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört arbetet utan lov och startbesked.

Förslaget strider inte mot gällande detaljplan och förutsättningar att ge lov, startbesked och slutbesked i efterhand bedöms uppfyllda.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för murar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL. Pergola och friggebod ingår ej i lov.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i efterhand med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL.
4. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
5. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
6. Avgiften för handläggningen är 15 091 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 54 757 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 och 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.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 15 091 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen avseende murar är 25 095 kronor och för markåtgärd 29 662 kronor, vilket ger en total byggsanktionsavgift om 54 757 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

### **Bakgrund**

Den 25 april 2022 inkom en ansökan om bygglov för murar på fastigheten [REDACTED]. Den 3 maj 2022 skickade miljö- och stadsbyggnadskontoret en begäran om komplettering, bl.a. med en situationsplan, upprättad på bestyrkt utdrag ur primärkartan med plushöjder.

I samband med kartbeställningen kunde dock kart- och mätavdelningen konstatera att större markarbeten redan pågick på tomten. I bestyrkt utdrag ur primärkartan, upprättad 2022-05-18, redovisas tomtens marknivåer med plushöjder hämtat från höjdsättning 2018. Detta för att visa ursprungliga markförhållanden på tomten och för att fungera som underlag inför lovprövningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde ett platsbesök den 6 juni 2022. Då kunde konstateras att gjutning av terrassmur påbörjats innan lov och startbesked meddelats samt att lovpliktiga markförändringar utförts på tomten. Med hjälp av kart- och mätavdelningens inmätning jämfördes nya markhöjder på tomten med de äldre skanningshöjderna. Marknivåskillnaden var som störst ca 1,7 meter i tomtens sydvästra hörn. Vid denna markuppfyllnad, nära fastighetsgränsen mot Draupner 6, hade även en tillfällig byggbod ställts upp. Se bilaga 3 med fotografier.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att bygglov för den påbörjade terrassmuren närmast huvudbyggnaden kunde prövas i efterhand, men att den kraftiga markuppfyllnaden på tomten krävde rättelse och att marken måste återställas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret informerade även sökande om att en ansökan om lov i efterhand kommer att prövas och beslutas av nämnden samt att byggsanktionsavgift ska tas ut för åtgärder som vidtagits utan lov och startbesked.

Vid nytt platsbesök den 21 september 2022 kunde konstateras att arbetet med murar fortsatt och att marknivåerna inte återställts. Det arbete med att anordna en terrassmur som var påbörjat vid platsbesöket i juni visade sig vid nytt besök i princip vara färdigställt. Se bilaga 3 med fotografier.

Kart- och mätavdelningen gjorde en lägeskontroll av de olovligt uppförda murarnas höjd och placering på tomten. Efter denna inmätning uppmärksammades att inlämnad ansökan redovisats utifrån fel höjdsystem. Den 7 november 2022 lämnades reviderade ansökningshandlingar in, baserat på korrekta plushöjder. I marksektioner blev det tydligt att marklovpliktig markhöjning i anslutning till de utförda terrassmurarna och vid anläggande av pool på tomten var mer omfattande än vad ursprunglig ansökan redovisade.

Sammanfattningsvis har arbetet påbörjats utan lov och startbesked och under handläggningstiden har ärendet rubricerats om till en ansökan om lov i efterhand. Aktuell ansökan avser bygglov för terrassmurar samt markuppfyllnad inom tomten. Den 23 januari 2023 gjordes ett nytt platsbesök. Murar och markarbeten var vid detta tillfälle färdigställda, se bilaga 3 med fotografier.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Markarbetet är färdigställt och tillfällig uppläggning av massor under anläggningsarbetet har justerats till de nivåer och slätningar som redovisats i ansökan om lov i efterhand. Utförda arbeten innebär terrassmurar i två nivåer i anslutning till huvudbyggnaden samt markuppfyllnad på tomten. Uppförd friggebod och en pergola på tomten ingår ej i ansökan om lov.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 med beteckningen BFII. För fastigheten finns inga planbestämmelser om markens anordnande.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B38 Djurholm. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Till värdebeskrivningen för bevarandeområdet hör att hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomternas topografi, utan större plansprängningar eller planutfyllnader. Enligt riktlinjerna i Kulturmiljöhandboken ska stor vikt läggas vid att tomterna inte förändras genom stora anläggningsarbeten, som plansprängningar och utfyllnader.

#### **Yttranden/remiss**

Kommunicering med sökanden har skett. Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har den 24 februari 2023 inkommit med yttrande och har inte haft några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL ska bygg- och marklov ges för en åtgärd som bl.a. överensstämmer med detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår att bygnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet ska beaktas.

Vidare gäller enligt 8 kap. 13 § PBL att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har under handläggningen av ärendet varit tydlig med att det ställs krav på varsamhet i den värdefulla kulturmiljön och att större markingrepp

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

ska undvikas. Åtgärder som avser markförändringar ska i största möjliga mån ansluta till tomtens naturliga topografi och marken ska vara oförändrad i anslutning till tomtgränser mot granne och allmän plats. Då arbetet på tomten påbörjats, och succesivt pågått, under handläggningen har det varit svårt att skapa sig en bild av de ursprungliga marknivåerna och hur de avsetts återställas och justeras i enligt med ansökan. Den slutgiltiga bedömningen har gjorts utifrån reviderade ritningar samt besök på platsen när arbetet färdigställts.

Terrassmurarna ligger indragna på tomten i anslutning till huvudbyggnaden och bedöms inte blir dominerande på platsen. De utförda markarbetena innebär höjning av marknivåerna inom ett relativt stort område på tomten, dock har marken en naturlig slätning vid tomtgräns mot granne. På plats bedöms varken murar eller markuppfyllnad medföra någon betydande olägenhet, i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL och kan inte anses strida mot anpassningskravet, enligt 2 kap. 6 § PBL, att det finns skäl att neka lov. Förslaget strider inte mot gällande detaljplan och förutsättningarna att ge bygg- och marklov i efterhand bedöms vara uppfyllda.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och 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 2023 är 52 500 kronor.

Enligt 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, krävs bygglov för att uppföra murar. Enligt 9 kap. 11 § PBF krävs marklov för markförändringar som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt. Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs startbesked innan en lovpliktig åtgärd får påbörjas.

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. 17 § PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en lovpliktig markåtgärd utan startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean. Del av tomt som omfattas av lovpliktig

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

markförändring har beräknats till 540 kvm. Vad som utgör en avsevärd markförändring får bedömas i varje enskilt fall. En ändring om 0,5 meter har i detta fall utgjort utgångspunkt för bedömningen och beräkning av sanktionsarean. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 29 662 kronor.

Enligt 9 kap. 12 § PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en lovpliktig mur 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per löpmeter. Inmätt mur har en löpmeter om 45,3 meter. Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 25 095 kronor.

Totalt är byggsanktionsavgiften 54 757 kronor, se Bilaga 1 och Bilaga 2 för beräkning av byggsanktionsavgifter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger lov i efterhand, startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23 § PBL samt slutbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 34 § PBL.

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 54 757 kronor.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

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

1. Situationsplan på bestyrkt utdrag ur primärkartan, inkom 2022-11-07
2. Markplaneringsritning, inkom 2022-11-07
3. Marksektioner A, B,C, inkom 2022-11-23
4. Situationsplan marklovets omfattning, inkom 2023-02-15
5. Kontrollplan (signerad), 2023-02-24

Bilaga 1: Byggsanktionsavgift mur, 2023-02-14

Bilaga 2: Byggsanktionsavgift markåtgärd, 2023-02-15

Bilaga 3: Foton från platsbesök, 2023-02-16

### **Underlag för beslutet**

1. [REDACTED] Ansökan om marklov och bygglov för murar i efterhand
2. Yttrande från sökande, 2023-02-24

### **Upplysningar**

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

---

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna Modin

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar