

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ansökan om marklov för markförändring i efterhand (flytt av stor sten, ett så kallat flyttblock)**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om marklov, startbesked och slutbesked i efterhand för flytt av flyttblock. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov i efterhand med stöd av 9 kap. 35 § 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. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § PBL.
5. Avgiften för handläggningen är 2 700 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 2 625 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.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet och startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 2 700 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 2 625 kronor.

### **Bakgrund**

Ansökan avser marklov i efterhand för flytt av en förhistorisk stor sten, ett så kallat flyttblock. Flyttblocket har flyttats, eller snarare tippats, en bit nerför backen i nordostlig riktning. Grannar som bor nedanför backen kontaktade stadsbyggnadskontoret och initierade ett klagomålsärende. Åtgärden har utförts utan att marklov och startbesked söks eller givits.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Fastighetsägarna har tidigare inkommit med en ansökan om nybyggnad av enbostadshus som avslogs vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 1 februari 2023. Det förslaget innebar att huset skulle placeras där flyttblocket låg och ansökan innefattade marklov för spräckning av stenen. Nämnden avslog ansökan då flyttblocket bedömdes vara värdefullt ur flera aspekter samt det faktum att det finns andra alternativa placeringar av ett nytt enbostadshus, med andra ord kan byggrätten utnyttjas och flyttblocket samtidigt bevaras. I förslaget till beslut framgick också att ett lägsta krav är att flyttblocket bevaras inom fastigheten.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr S 367 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammantaget inte uppta en större yta än 250 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter. Vind får inredas. Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Den utförda åtgärden strider inte mot detaljplanen. Dock ska en markförändring också bedömas efter lämplighet och anpassning till platsen samt de geografiska och topografiska förutsättningarna enligt 8 kap. 9 § PBL.

#### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

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

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 schaktning eller 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. 34 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 9 kap. 38 § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i ett beslut om marklov för en åtgärd som redan har utförts, bestämma om skyldighet att vidta ändringar i det utförda.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i klagomålsärendet förelagt fastighetsägarna att inkomma med ett utlåtande innefattande en riskanalys utförd av en geotekniker. Utlåtandet inkom 31 maj 2023 och kompletterades 10 juni 2023. Av utlåtandet framgår att flyttblockets nya placering är säkrare än den ursprungliga. Detta på grund av att flyttblocket nu ligger djupare än tidigare. På den nya platsen är djupet från markytan uppåt slutningen ca 1,5 meter till blockets botten samt nedåt i slutningen ca 1 meter

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

över berg. Blocket är nedgrävt i marken. Risken att blocket ska glida nerför sluttningen är i det närmaste obefintlig, enligt geoteknikerns utlåtande. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att inga åtgärder inom fastigheten orsakar risk för människors hälsa och säkerhet.

Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet ska beaktas. Större markingrepp ska undvikas så länge det inte är absolut nödvändigt för att utnyttja byggrätten. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Av 9 kap. 35 § PBL som reglerar förutsättningarna för när marklov ska ges framgår att åtgärder ska uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. I paragrafen stipuleras 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.

Flyttblocket har både ett naturvärde och ett förhistoriskt värde som ett minne från den senaste istiden.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller lagens krav på en lägsta nivå, då flyttblocket är kvar inom fastigheten. Det finns därmed 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 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 2023 är 52 500 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 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. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om lovpliktig markåtgärd den area som åtgärden avser.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 2 625 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 35 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov i efterhand för flytt av flyttblocket.

Kontoret 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 2 625 kronor.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

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

1. Marksektion och situationsplan 2023-05-24
2. Situationsplan 2023-05-24
3. Utlåtande - riskanalys och geoteknisk utredning 2023-05-31
4. Kompletterande utlåtande 2023-06-10
5. Kontrollplan, signerad 2023-08-15
6. Utlåtande från sprängaren 2023-08-17

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ansökan om marklov för markförändring i efterhand (flytt av stor sten, ett så kallat flyttblock).
2. Underlag för beräkning av sanktionsavgift

### **Upplysningar**

För lovens 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 kan komma att krävas.

Marklov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

I samband med lagakraftvunnet beslut i detta ärende avslutas klagoärendet med dnr 2023-000495 utan vidare åtgärd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

---

Delges:

- sökande

- klagande: Ekbergets Samfällighetsförening, Att: Anders Geralf, c/o Jenny Blomberg,  
Stenslingan 7, 182 38 Danderyd.

Underrättas:

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar