

Handläggare
Christofer Mattsson

Tjänsteskrivelse
2024-04-23

Diarienummer
BMK 2023-000403

Bygg- och miljönämnden

Tjänsteutlåtande byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning: GREDELBY 7:75

Fastighetsägare: Delcore Knivsta AB

C/o Newsec Asset Management AB Box 11405
404 29 GÖTEBORG

Tillsyn av olaga bygge mur

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden föreslås besluta

- Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 12§ punkt 8, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra Delcore Knivsta AB, organisationsnummer 16556697–1536, ägare till fastigheten Gredelby 7:75, en byggsanktionsavgift om 84 460 kronor avseende olovlig byggnation av stödmur.
- Bygg- och miljönämnden beslutar att avgiften ska betalas till Knivsta kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller en byggsanktionsavgift gällande att en stödmur byggts utan giltigt bygglov och startbesked på fastigheten Gredelby 7:75.

Motiv

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygg- och miljönämnden 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 PBL.

Enligt 11 kap. 17§ PBL ska ett lovföreläggande utfärdas om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov. Bygg- och miljönämnden ska i ett

föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverket ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden gett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av kap. 9 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Under vissa förutsättningar behöver avgiften inte tas ut enligt 11 kap 53 § andra stycket PBL. Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet är oproportionerlig.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får avgiften i det enskilda fallet sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövning om avgiften ska sättas ned ska det enligt paragrafens andra stycke 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 11 kap 58§ PBL ska tillsynsmyndigheten ge den som anspråket riktas emot tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd utan startbesked gällande nybyggnation av mur tas ut enligt beräkning i 9 kap. 12 § 8 p PBF.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i PBF. Avgiftens storlek utgår från löpmeter av muren och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Enligt 11kap 57§ PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen,
3. eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Bygg- och miljönämnden, BMN, gör bedömningen att:

Vad som räknas som en väsentlig ändring av en mur eller ett plank finns inte beskrivet i förarbeten till lagen och det finns inte heller några rättsfall som kan vara vägledande i bedömningen. Enligt Boverket är att väsentligt ändra en mur till exempel kunna vara att en mur ändrar storlek, färg, genomsiktighet eller beständighet.

Stödmuren som byggts inom fastigheten anses bygglovspliktig. Nämnden bedömer att en väsentlig ändring av tidigare mur görs med hänsyn till att muren byter utformning från L-stöd i betong till gabionmur, höjden på muren ändras samt att bredden på muren ändras. Sammantaget bedömer bygg- och miljönämnden att alla dessa åtgärder medför att en väsentlig ändring görs och att bygglov krävs med stöd av 6 kap 1§ PBF.

Byggsanktionsavgift riktas mot fastighetsägaren då inga andra uppgifter inkommit om någon annan ansvarig.

Löpmeter för stödmuren är 144,9 meter.

Bygg- och miljönämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften i det enskilda fallet utifrån gällande rättspraxis. Anledningen är följande:

- Något lov eller anmälan för åtgärden finns inte när överträdelsen upptäcktes.
- Avgiften anses inte orimligt högt i förhållande till överträdelsen enligt rättspraxis som finns
- Överträdelsen bedöms inte vara av mindre allvarlig art enligt den rättspraxis som finns

Lovföreläggande anses inte behövligt då bygglov söktes i efterhand och även beviljats för muren.

Utifrån fastighetsägaren svar på kommunikering bedömer bygg- och miljönämnden att en avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften inte föreligger då deras uppgifter i svaret inte anses följa de skälen som finns för nedsättning eller avgiftsbefrielse. Att inte söka bygglov för en åtgärd som kräver lov är en överträdelse mot lagstiftningen. Utifrån fastighetsägarens svar om att de sökte bygglov i efterhand så stämmer dessa uppgifter. De sökte bygglov i efterhand 2024-01-15 och då tillsynsärendet upprättades 2023-10-12 anses de haft god tid på sig att inkomma med en lovansökan utifrån att de upptäckte brister i augusti 2023. Gällande kommunikation med kommunen har en kommunikation endast skett med Gatuenheten inom kommunen där förvaltaren bett om samarbete i ärendet gällande att cykelbanan behöver stängas av samt vidare dialog kring hastighetsskyltar med mera. Ingen dialog om bygglov har skett.

Beskrivning

Fastigheten omfattas av detaljplan

Vid ett besök den 12 oktober 2023 uppmärksammades bygg- och miljönämnden på att en mur höll på att byggas inom fastigheten utan bygglov.

Vid tillsynsbesök på fastigheten, den 10 november 2023 konstaterade bygg- och miljönämnden att det byggs en ny stödmur i gabion i stället för tidigare L-stöd i betong. Nya muren är ändrad avseende höjd, bredd och material där utformningen fått en helt ny gestaltning.

Den ansvariga har getts tillfälle att yttra sig. Yttrande inkom 10 april 2024. De anser att de vidtagit lämpliga åtgärder då tidigare murs utförande innebar en risk för ras och framför allt efter det kraftiga regn som kom i augusti 2023. De behövde då hitta en akut men hållbar lösning. De anser att de fört dialog med kommunen under processens gång och ingen tid fanns för att invänta bygglov.

Upplysningar

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden enligt 11 kap. 54§ PBL.

Om rättelse inte sker inom skälig tid efter att bygg- och miljönämnden beslutat om byggsanktionsavgift ska byggsanktionsavgift tas ut med dubbelt belopp enligt 9 kap. 2§ PBF. En rättelse innebär att den olovliga åtgärden tas bort. Bygglov i efterhand räknas inte som rättelse.

Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap. 2§ PBF.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61 § PBL.

Innan nämnden meddelar en byggsanktionsavgift ska nämnden enligt förvaltningslagen ge den som föreläggande är tänkt att riktas till möjlighet att yttra sig.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga.

Beslutet delges med besvärshänvisning och mottagningsbevis

Fastighetsägare

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1-Fotografier nuvarande samt tidigare
Bilaga 2-Beräkning av sanktionsavgift
Bilaga 3-Mätresultat
Bilaga 4-Mailkonversation med Gatuenheten
Bilaga 5-Svar på kommunikering
Bilaga 6-Hur man överklagar

BILAGA TILL BESLUT
BESVÄRSHÄNVISNING

Hur man överklagar Bygg- och miljönämndens beslut

Om du inte är nöjd med Bygg- och miljönämndens beslut kan du överklaga skriftligt till Länsstyrelsen i Uppsala län.

Var skickas eller lämnas överklagandet?

Skrivelsen skickas eller lämnas till Bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden
741 75 KNIVSTA
Besöksadress: Centralvägen 18

Tid för överklagande

Nämnden måste ha fått din överklagan **inom tre veckor** från den dag du tagit del av beslutet. Har ditt överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om inte bygg- och miljönämnden ändrar beslutet på det sätt du har begärt.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Underteckna överklagandet

Underteckna skrivelsen och uppgi namn, postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun på telefonnummer 018 – 34 70 00.