

Diarienummer: BMK 2024-000306  
Handläggare: Christofer Mattsson Byggnadsinspektör

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

### Tillsyn av olaga bygge av en kontorsbyggnad

#### Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga ägare Pierre Schermans Fastighets AB, organisationsnummer 16559367–2776, att senast inom 6 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, vidta åtgärden att ta bort kontorsbyggnad från fastigheten Gredelby 1:135.
2. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 4 § lag (1985:206) om viten, VitesL, förelägga Pierre Schermans Fastighets AB, organisationsnummer 16559367–2776, med löpande vite om 200 000 kronor om föreläggandet inte följs varje period om tre månader därefter som kontorsbyggnaden står kvar.

#### Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ett rättelseföreläggande med löpande vite om 200 000 kronor för varje tidsperiod om tre månader föreläggande inte följs. Föreläggande gäller en olovligt uppförd kontorsbyggnad inom fastigheten Gredelby 1:135 som är en efterföljd av tidigare ärenden inom samma fastighet gällande både tillsyn och bygglov.

#### Motiv

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska byggnadsnämnden 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. Byggnadsnämnden 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 11 kap. 20§ PBL ska ett rättelseföreläggande utfärdas om denne låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL.

Ett rättelseföreläggande får riktas mot den som var ägare av en fastighet eller ett byggnadsverk enligt 11 kap. 20§ PBL.

Enligt 4 § VitesL, får nämnden om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, förelägga om vite som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

**Bygg- och miljönämnden, BMN, gör bedömningen att:**

Den kontorsbyggnad på 356,5 kvadratmeter som placerats inom fastigheten omfattas av krav på bygglov.

Lovföreläggande bedöms inte lämpligt i detta fall då det redan hanterats i tidigare tillsynsärende där bygglov sedan gavs men inte påbörjades. Ansvariga har därmed haft möjlighet att undgå vidare tillsyn.

Enligt 11 kap. 20 § PBL, får bygg- och miljönämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Samhällsbyggnadskontoret bedömer det skäligt att rättelse ska vara gjort inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Byggnaden består av färdiga moduler som grundlagts på plintar.

Vite föreläggs enligt 4 § VitesL.

Vitesbeloppet på 200 000 för varje period om tre månader bedöms som lämpligt utifrån de kända ekonomiska förhållanden hos den som föreläggande riktas till samt omständigheterna i övrigt. Beloppet bedöms förmå adressaten att följa föreläggandet.

Då byggsanktionsavgift redan meddelats till förra ägarna anser bygg- och miljönämnden att ytterligare byggsanktionsavgift anses som dubbelbestraffning. Enligt 11 kap. 55 § PBL får inte en byggsanktionsavgift tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut. Grunden till bestämmelsen i 11 kap. 55 § är att det är förbjudet med dubbel bestraffning för samma överträdelse. Byggsanktionsavgift avser händelser bakåt i tiden medan ett vite avser tiden framåt. Det finns därför möjlighet att utfärda ett rättelseföreläggande med vite trots att byggsanktionsavgift tagits ut.

## Beskrivning

Fastigheten omfattas av detaljplan ”AR företagspark, norra delen” som vann laga kraft 3 december 2010. Detaljplanen medger H2JK, det vill säga industri, lager, restaurang, hantverk, kontor samt handel.

Innan bygglov söktes kontaktade en bygglovhandläggare en frågande (person inom koncernen Tihamo Transport AB) genom telefon samt e-post efter en fråga som inkommit till Knivsta kommun om skillnaden på förhandsbesked samt bygglov och vad de kunde bygga inom fastigheten.

Bygg- och miljönämnden fick vetskap om att byggnaden placerats inom fastigheten Gredelby 1:135 och utförde ett besök 2022-02-03 för att bekräfta informationen. Ett ärende om olaga bygge upprättades.

På fastigheten sökte Tihamo Transport AB, organisationsnummer 556278-0469, förhandsbesked för nybyggnad av kontorsbyggnad samt lagerbyggnad. Ansökan inkom 2022-01-10. Kommunikation togs med sökande om att åtgärden bedömdes planerlig och bygg- och miljönämnden frågade om de i stället ville pröva ett bygglov. Ingen återkoppling skedde från sökande sida vilket resulterade i att bygg- och miljönämnden gick vidare med ansökan om förhandsbesked.

2022-02-16 fick bygglovhandläggare kontakt med sökande samt deras kontaktperson som då ändrade sin ansökan till bygglov för byggnaderna (lagertält och kontor) i stället.

2022-02-16 kontaktades bygg- och miljönämnden av kontaktpersonen för fastighetsägaren i aktuellt tillsynsärende och meddelade att byggnaden (kontorsbyggnaden) har ställts dit då fastighetsägaren köpt modulerna och de var placerade i Södertälje men behövde flyttas omgående. Deras enda val var att ställa de på plats på fastigheten i Knivsta. De vet med sig att det var fel och får ta eventuella konsekvenser därefter. Byggnaden ska användas som kontorsbyggnad samt personalutrymmen för de anställda inom betongpumpföretaget. Byggnaden är ca 300 kvadratmeter. Byggnaden har ingen el eller avlopp i dagsläget.

2022-02-22 genomfördes en inmätning av byggnaden som visade att den är 356,5 kvadratmeter.

2022-06-30 beviljades bygglov BMK 2022-5 för byggnaden samt en lagerbyggnad. Tekniskt samråd hölls 2023-02-15. Därefter har något startbesked inte kunnat meddelas då underlag aldrig skickades in. Byggherre i bygglovsärendet var Pierre Schermans Fastighets AB som numera även är fastighetsägare för Gredelby 1:135 och därmed ansvarig.

Ärende BMK 2022–5 påbörjade aldrig inom 2 år då startbesked inte kunde meddelas. Lovet har därmed upphört. Byggnaden står kvar och tillsyn behöver bedrivas igen då byggnaden står olovligen på fastigheten.

En kommunicering inför beslut skickades 2024-09-13 till fastighetsägaren. Därefter har en bygglovsansökan inkommit för nybyggnad av lagerlokal. Ärendet kan ännu inte hanteras vidare då sökande behöver inkomma med kompletteringar, vilket inte skett.

## Upplysningar

Om en byggherre, ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga denne att inom en viss tid rätta åtgärden (rättelseföreläggande).

Om föreläggandet (till exempel att riva) inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Innan nämnden meddelar ett rättelseföreläggande ska nämnden enligt förvaltningslagen ge den som föreläggande är tänkt att riktas till möjlighet att yttra sig

Detta beslut ska skickas till inskrivningsmyndigheten genast efter beslut tagits enligt 11 kap. 40§ PBL.

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

## Övriga underlag för beslut

Fotografier 2024-08-09

Mätresultat 2024-09-06

## Beslutet ska skickas till

Inskrivningsmyndigheten

Akten

## Beslutet delges med förenklad delgivning

Fastighetsägare

**Jenny Rydåker**  
**Samhällsbyggnadschef**

## Bilagor

Bilaga 1-Fastställda handlingar

Bilaga 2-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 beslutet.

### Var skickas eller lämnas överklagandet ?

Skrivelsen skickas eller lämnas till Bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden,

741 75 KNIVSTA

Besöksadress: Centralvägen 18

Epost: Knivsta@knivsta.se

### Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven via post måste Bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande inom tre veckor.

- Är du en sakägare som blivit informerad via Post- och inrikestidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) så ska överklagandet inkommit inom fyra veckor från datumet för kungörelsen.

### Hur du utformar ditt överklagande

Det behöver framgå vem du som klagande är samt kontaktuppgifter. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd då med en fullmakt.

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

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Epost: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se) Telefon: 018-37 70 00