

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-12-06

1 (4)

Dnr: BNS-2018-672/228

Byggnadsnämnden

X

## **Byggsanktionsavgift för uppförande av mur och markuppfyllnad**

### **Förslag till beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten X, byggsanktionsavgifter om 27 668 kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden uppförande av mur har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till X, byggsanktionsavgifter om 3 255 kronor för att den marklovspliktiga åtgärden fyllning inom en tomt har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

Byggsanktionsavgift: 30 923 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg  
Bygglovschef

Mikael Johansson  
Bygglovhandläggare



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

En ansökan om marklov på fastigheten X för att fylla upp delar av tomten inkom till bygglovenheten 2014-10-16 och hanterades i ärende BNS-2014-657. Enligt handlingarna skulle markfyllningen längs den västra tomtgränsen börja med en slänt en meter in på tomten. Längs den norra tomtgränsen skulle markhöjningen avslutas i tomtgräns med ”ev angränsande låg stenmur, mindre än 0,5 meter hög”. Marklov och startbesked gavs i ärendet 2014-12-18. Slutbesked för åtgärden utfärdades 2018-06-12. Ett anonymt klagomål på att slutbeskedet var felaktigt inkom till bygglovenheten 2018-10-30. Med klagomålet följde bilder som visade att en mur som inte ingick i lovet från 2014-12-18 hade påbörjats. Ett tillsynsärende om utredning om olovligt byggande av mur inleddes. Ett tillsynsbesök genomfördes av bygglovenheten 2018-11-14. Vid besöket konstaterades att en mur som är mellan 0,8 och 1,8 meter hög har byggts i tomtgräns mot norr och mot väster. Dessutom hade markuppfyllnad gjorts från nivån som ingick i lovet från 2014-12-18 upp till nivån av muren. Åtgärderna kan inte anses ingå i det lov som gavs 2014-12-18. Fastighetsägaren till X har beretts tillfälle till frivillig rättelse genom att ta bort muren och markuppfyllnaden eller att söka lov för åtgärderna. Ingen rättelse har skett. En lovansökan i efterhand inkom till bygglovenheten 2019-03-02. Bygglov för mur, marklov för fyllning och startbesked för åtgärderna i efterhand beslutades på delegation 2019-03-26. I beslutet meddelades att byggsanktionsavgift skulle hanteras separat.

Fastighetsägaren till X har yttrat sig via e-post 2019-03-02. Där anför han i huvudsak att han har lämnat in en lovansökan och att han försökt göra rätt för sig och att han hade fått förklarat för sig av kommunen att det inte handlade om en mur utan ett mothåll.

Av handläggningen i ärendet framgår inte att kommunen skulle ha vitsordat en mur högre än 0,5 meter. Däremot är lovhandlingarna tydliga med att markfyllningen skulle utföras med en slänt som avslutades med en meter från tomtgränsen mot väster och med en låg mur lägre än 0,5 meter i norr.

Muren har enligt lovhandlingarna en längd mot norr på 12 meter och mot väster på 45 meter, totalt 57 meter.

Markfyllningen går längs med muren i tomtgräns mot väster och eftersom släntningen avslutades 1 meter från tomtgränsen och muren i den delen har en längd av 45 meter så har markuppfyllnaden en area på 45 kvadratmeter.

### Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs marklov för fyllningen enligt 9 kap. 11 § PBL och bygglov för muren enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår enligt 11 kap. 52 § PBL av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL.

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,

2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53 a § PBL kan utläsas att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

Byggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varpå en byggsanktionsavgift om 30 923 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan anläggning som kräver lov enligt 6 kap. 1 § första stycket punkt 7 PBF innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur. Murens längd är 57 löpmeter. Byggsanktionsavgift för detta är således 27 668 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11 § PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,025 prisbasbelopp med

ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean. Markåtgärdens sanktionsarea är 45 kvadratmeter. Byggsanktionsavgift för detta är således 3 255 kronor.

### **Ritningar och handlingar som ingår i beslutet**

Klagomål 2018-10-30

Fotografier 2018-10-30

Uträkning byggsanktionsavgift mur

Uträkning byggsanktionsavgift mark

Fotografier 2018-11-22

Markplaneringsritning 2014-12-15

Marksektionsritning 2014-12-15

Fasadritning mur 2019-03-26

Markplaneringsritning 2019-03-02

Yttrande 2019-03-02