



2020-10-22

Dnr: SBN 2017-000365

Handläggare  
Katarina Balog

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: GÖSEN 54 (KOTTESTIGEN 1)  
Ärende: **Tillsynsärende, bygglov och startbesked saknas för mur**  
Fastighetsägarna: Yilmaz, Melki 19430101-1799 Kottestigen 1, 147 43 Tumba  
Yilmaz, Besne 19450101-3801 Kottestigen 1, 147 43 Tumba

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att **pkt 1** – solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift om **35 238 kronor** från fastighetsägarna Yilmaz Melki, 19430101-1799 och Yilmaz Besne, 19450101-3801 båda med adress Kottestigen 1, 147 43 Tumba för att uppfört **murar** på fastigheten Gösen 54 innan startbesked har meddelats.

att **pkt 2** – solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift om **6 480 kronor** från fastighetsägarna Yilmaz Melki, 19430101-1799 och Yilmaz Besne, 19450101-3801 båda med adress Kottestigen 1, 147 43 Tumba för att uppfört **markuppfyllnad** på fastigheten Gösen 54 innan startbesked har meddelats.

***Byggsanktionsavgiften tas inte ut om rättelse sker innan fråga om sanktion eller ingripande har tagits upp till beslut vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2020-11-17.***

att **pkt 3** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts fastighetsägaren.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 51, 52, 53, 53a, 54, 57, 58 och 61 §§, 16 kap 12 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 1, 2 och 6 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

**<sup>1</sup> Rättelse innebär att muren rivs samt marknivåerna återställs till det senast beviljade bygglovet.**

### Bakgrund

2017-05-22 har det inkommit till förvaltningen en anmälan att runt om fastigheten uppförts en mur med  $2,5+12+29,2+4,9+23,4= 72$  löpmeter.



Bild 1 Flygfoto med mått



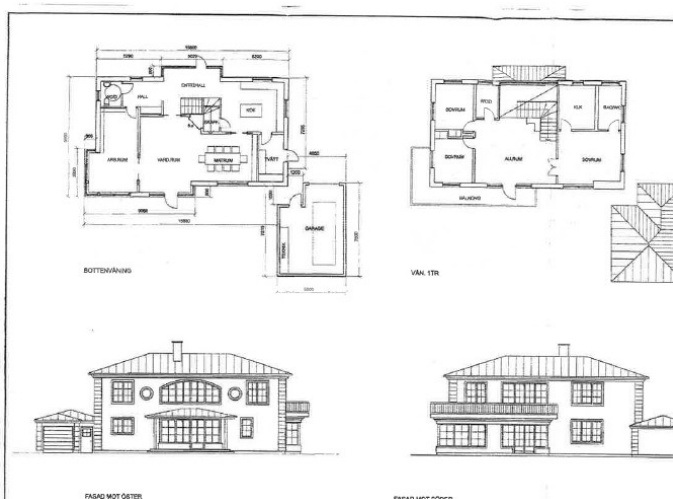
Bild 2-4 Bilder inkom i samband med anmälan

Förvaltningen har startat det aktuella tillsynsärendet, dnr SBN 2017-365. I samband med tillsynsärendets handläggning har fastighetsägaren uppmanast att inkomma med bygglovsansökan i efterhand för den olovligt utförda åtgärden.

Fastighetsägaren har hörsammat förvaltningens uppmaning och ansökan inkom 2017-06-21. Ansökan saknar beslutsunderlag. Förvaltningen handlägger bygglovsansökan separat i ärende dnr SBN 2017-446. Bygglov kan ej beviljas.

Fastighetsägaren har sökt bygglov för nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad dnr SBN 2012-641.

Vid slutsamrådet för bostadshuset och komplementbyggnaden har det framkommit att byggnaden redan har tagits i bruk och även avvikelser från givet bygglov i form av större fasadändringar utförts. Dessa var föremål för tillsynsärende dnr SBN 2016-576.



**Bild 5 Beviljat bygglov dnr 2012-641 – Redovisar inga murar.**



**Bild 6 underlag för slutbesked dnr SBN 2016-576 och tillsynsärende – Redovisar inga murar.**

Förvaltningen har efter att kontrollerat bygglovet samt tidigare tillsynsärende från år 2012 och 2016 bedömt att inget av ärendena omfattar murarna.

Hej,

Vet inte om du är rätt person för detta annars skicka det vidare.

Åkte förbi Kottestigen idag, mitt emot restaurang Vretastugan.

Där bygger fastighetsägaren en mur, uppenbarligen utanför sin tomtgräns.

Arbetarna har tagit ner en vägs skylt och lagt den åt sidan för att muren ska stå stadigt.

**Bild 7 Ytterligare anmälan har inkommit till förvaltningen**

2017-06-13 har förvaltningen skickat ut begäran om förklaring till fastighetsägarna.

2017-06-23 per telefon har fastighetsägarens son meddelat att bygglov ska sökas i efterhand samt att förklaring ska inkomma.

Inga ytterligare handlingar har inkommit trots flera telefonsamtal. Förvaltningen har avvaktat handläggningen i tillsynsärendet för att ge fastighetsägaren möjlighet att inkomma med handlingar i bygglovsärende. De saknade handlingar är nybyggnadskarta som visar att muren ligger inom fastigheten Gösen 54 och de sedvanliga handlingar som plan-, fasad-, sektionsritning och kontrollplan.

Förvaltningen har bedömt att fastighetsägaren har fått väldigt långt tid på sig att komplettera sina ärenden och att förvaltningen måste besluta ärendena på inneliggande handlingar.

### **Planförhållande**

För fastigheten gäller detaljplan 23-07, fastställd 1983-01-26.

Fastigheten får bebyggas med fristående bostadshus med två våningar. Mark markerad med prick är mark som ej får bebyggas. Fastigheten har utfartsförbud mot Vreta Gårds vägen.

### **Bedömning**

Byggnadsnämnden är skyldig att 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, PBL, eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Tillsynsmyndigheten är med andra ord skyldig att ta upp en fråga om påföljd eller ingripande så fort det uppkommer misstanke om att en överträdelse har skett. Skyldigheten innebär bl.a. att nämnden måste pröva huruvida de omständigheter som har framkommit genom anmälningen ska föranleda någon åtgärd eller inte.

Att uppföra en mur och markuppfyllnader kräver mark- och bygglov. En lovpliktig åtgärd får inte påbörjas innan ett startbesked har meddelats.

Enligt kommunens riktlinjer krävs inte marklov för att sänka eller höja marken på en tomt upp till 50 cm. Sänkningar och höjningar av tomten som överstiger 50 cm kräver marklov. Kommunens riktlinjer anger också att bygglov krävs inte för att uppföra en mur upp till 50 cm. Murarna som är över 50 cm kräver bygglov.

Av anmälan har det framkommit att det har påbörjats byggnadsarbeten med en bygglovspliktig mur på fastighetens tomtgräns mot gatorna Kottestigen och Vreta Gårds väg.

På grund av att fastighetsägaren nonchalerat förvaltningens uppmaning att inkomma med beslutsunderlag har förvaltningen endast underlag att ta ställning till fotodokumentation. Dessa handlingar redovisar att muren är högre än 50 cm och att murarna var under uppförande 2017-05-22.

Då det har påbörjats byggnadsarbeten med en bygglovspliktig mur innan ett startbesked har meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut. Byggsanktionsavgiften har beräknats med hjälp av Boverkets guide för

beräkning av byggsanktionsavgifter och uppgår till **35 238** kronor (bilaga 2) för **murarna** och **6 480** kronor för **markuppfyllnad** (bilaga 3).

### *Nedsättning*

Avgiftsskyldigheten bygger på strikt ansvar vilket innebär att en avgift ska tas ut även för överträdelser som inte sker uppsåtligen eller av oaktsamhet (prop. 2012/13:104 sid 7). Enligt regeringens mening bör det finnas en möjlighet att sätta ned en byggsanktionsavgift. Dock får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned endast om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som hag begåtts (11 kap 53a § PBL). Regeringen anförde att vid prövning av frågan om nedsättning bör det särskilt beaktas huruvida överträdelsen har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (prop. 2012/13:104 s. 9).

Att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i den enskildes felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Det kan emellertid tänkas finnas situationer där personen på goda grunder gör en bedömning på egen hand men som till slut visar sig vara felaktig. Om byggnadsnämnden bedömer att den vidtagna åtgärden trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög varför skäl för nedsättelse föreligger (prop. 2012/13:104 sida 10).

Exempel på skäl som kan innebära att en överträdelse bedöms vara av mindre allvarlig art är t.ex. när överträdelsen har ett samband med att byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid (prop. sida 10). Även en överträdelse som är av formell karaktär kan i ett enskilt fall anses som mindre allvarlig och därför motivera att en byggsanktionsavgift sättas ned. En enskild kan ha uppfört en tillbyggnad och ett startbesked har fattats för att påbörja byggnadsarbetena. Om tillbyggnaden har uppförts på ett korrekt sätt i enlighet med gällande byggregler och de krav i övrigt som ställs i PBL skulle kravet på slutbesked före användning kunna betraktas som en administrativ formalitet. Detta under förutsättning att tillbyggnaden har tagits i bruk på ett säkert sätt och så att slutbesiktning inte hindras. Överträdelsen i sådant fall skulle anses då vara av mindre allvarlig art vilket kan medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög (prop. sida 10).

Förvaltningens bedömning är att skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften

saknas eftersom byggsanktionsavgiften i förevarande ärende står i proportion till det utförda. Bygglov har sökts i efterhand, efter att anmälan om olovligt byggande inkom. Fastighetsägaren kan inte felbedömt situationen eftersom hans tidigare bygglov också var föremål för tillsyn. Därför föreslår förvaltningen samhällsbyggnadsnämnden att besluta om att ta ut byggsanktionsavgiften med dess hela beloppet.

### ***Rätt att ta ut byggsanktionsavgift***

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om den avgiftsskyldige inte har fått tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Förevarande tillsynsärende skapades i augusti 2017-05-22. Begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren 2017-06-13. 2017-06-21 har fastighetsägarens kontaktperson (son) per telefon inkommit med ett svar på begäran om förklaring i vilket de inte har bestridit att murar och markuppfyllnader uppfördes 2017.

Enligt flygbilderna som förvaltningen har tillgång till framgår också att tillbyggnaden uppfördes år 2017.

Eftersom fastighetsägarna har haft tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen har samhällsbyggnadsnämnden fog att ta ut byggsanktionsavgifterna.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att i första hand att solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift om **35 238 kronor** från fastighetsägarna Yilmaz Melki, 19430101-1799 och Yilmaz Besne, 19450101-3801 båda med adress Kottestigen 1, 147 43 Tumba för att uppfört **murar** på fastigheten Gösen 54 innan startbesked har meddelats.

Förvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att i andra hand att solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift om **6 480 kronor** från fastighetsägarna Yilmaz Melki, 19430101-1799 och Yilmaz Besne, 19450101-3801 båda med adress Kottestigen 1, 147 43 Tumba för att uppfört **markuppfyllnad** på fastigheten Gösen 54 innan startbesked har meddelats.

### **Information**

Förvaltningen kommer att utföra ett tillsynsbesök på fastigheten två månader efter beslutsdatum för detta beslut. Om det under tillsynsbesöket kommer att

framgå att murarna och markuppfyllnaden står kvar har samhällsbyggnadsnämnden rätt att fatta ett nytt beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift med dubbla det belopp som togs ut senast (enligt 9 kap 2 § PBF).

Annelie Fager  
Bygglövschef

Katarina Balog  
Bygglövhandläggare

**Bilagor**

Översiktskarta  
Beräkningsbilaga murar  
Beräkningsbilaga markuppfyllnad  
Gällande bestämmelser





# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Gösen 54
Bilaga nummer	2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2017-365

## Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör andra byggnadsverk, anläggningar, skyltar och ljusanordningar samt markåtgärder
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Andra anläggningar än byggnader
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	Mur eller plank
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 12 § 8 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

## Beräkning

Löpmeter	72
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,01 * 47300 * 72)$

<b>Beräknad sanktionsavgift</b>	<b>35 238 kr</b>
---------------------------------	------------------

# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Gösen 54
Bilaga nummer	3
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2017-365

## Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningsskyldiga åtgärder som rör andra byggnadsverk, anläggningar, skyltar och ljusanordningar samt markåtgärder
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Markåtgärd
Vilken typ av anläggning berör åtgärden?	Schaktning eller fyllning inom en tomt

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 17 § 1

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

## Beräkning

Area	112
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,001 * pbb * area)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,001 * 47300 * 112)$

**Beräknad sanktionsavgift 6 480 kr**

