



2020-10-27

Dnr: SBN 2020-000853

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VÅRVINDEN 6
Ärende: **Startbesked saknas för nybyggnad av mur**
Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Storstaden

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att **pkt 1** – ta ut en byggsanktionsavgift om för mur 1 om **3 594 kronor** av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer 769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan ett startbesked har meddelats (uppförande av mur 1 om 5,1 löpmeter)

att **pkt 2** – ta ut en byggsanktionsavgift om för mur 2 om **10 453 kronor** av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer 769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan ett startbesked har meddelats (uppförande av mur 2 om 19,5 löpmeter)

att **pkt 3** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts fastighetsägaren. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker.

Avgift för överklagat beslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

att **pkt 4** – lämna anmälan utan åtgärd förutsatt att byggsanktionsavgifterna betalas enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 51, 52, 53, 53a, 54, 57, 58, 60 och 61 §§, 16 kap 7 och 12 §§, plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 1, 12 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Bakgrund

Inledningsvis vill förvaltningen redogöra varför i tillsynsärendet beskriver bygglovsenheten bakgrund och hantering av ursprungligt bygglovsärende. Ärendet, rivning och nybyggnad av tvåbostadshus bedömdes som principiellt viktigt och därför trots att ansökan avsåg en planerlig åtgärd har ärendet tagits upp för beslut till samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har förvärvat fastigheten år 2015. Fastighetsbeteckningen var vid den tidpunkten Tullinge 19:182, 19:183, 19:179 och tomtarean över 6600 m². Förvaltningen har med tanke på fastighetens storlek (den sista ursprungliga stora herrgården) och historiska och kulturhistoriska värde verkat för att bevara ursprunglig bebyggelse på fastigheten. Fastigheten, Tullinge 19:182, 19:183 och 19:179 har sammanslagits och styckats i enlighet med detaljplanen medgiven minsta tomtstorlek om 600 m² därmed har fastigheten förlorat sitt omistliga värde. Bygglovsansökningar på de tillkommande, nybildade fastigheterna har inkommit år 2017 och redovisade att fastigheterna kommer att bebyggas med likadan nybyggnad av tvåbostadshus med murar och markåtgärder. Den aktuella bygglovsansökan redovisar att murar kommer att utföras vid tomtgränsen mellan Vårvinden 11 och 9 och den aktuella fastigheten Vårvinden 6. Murarna ingick även i startbesked som har utfärdats för nybyggnad av tvåbostadshus.

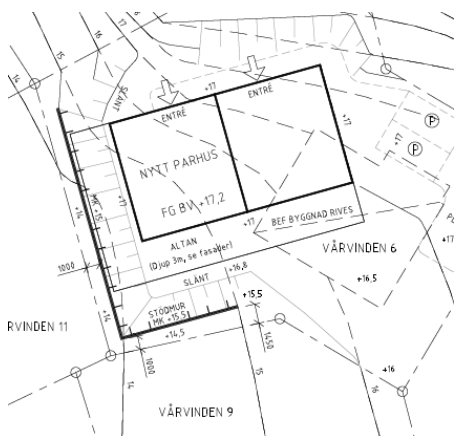
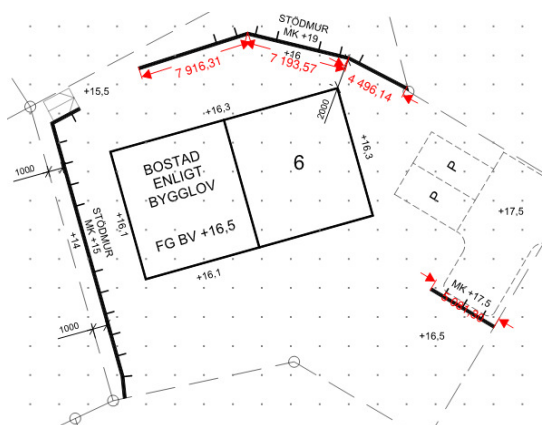


Bild 1 Utdrag från bygglovsritning



**Bild 2 redovisning av tillkommande
Mur 1 - 5,1 löpmeter mur 2 - 4,5+7,2+7,9+
= 19,6 löpmeter**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med slutbesked upptäckt att nya murar har utförts och dessa är inte lovgivna och därmed saknar startbesked.

Fastighetsägaren har sökt bygglov i efterhand och förvaltningen har beviljat bygglov på delegation i ärende dnr SBN 2020-810.

Fastighetsägaren har tillskrivits med en begäran om förklaring.
Fastighetsägarens svar se Bilaga 3. (*Förtydligande vad menas med att murarna utgjorde "arbetsredskap". Fastighetsägaren har utfört sprängningsarbete och undertiden sprängningen har pågått har murarna utgjorde stöd- och skyddsfunktion.*)

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. Det innebär att om byggnadsnämnden gör bedömningen att det inte finns anledning att anta att det skett någon överträdelse ska nämnden avsluta tillsynsärendet.

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 kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen. Enligt plan- och bygglagen får byggnadsåtgärden inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt praxis och kommunens riktlinjer är mur upp till 50 cm en bygglovsbefriad åtgärd.

Utifrån bygglovshandlingar framgår att de uppförda murarnas höjd på fastigheten är en meter samt att murarnas totala längd (mur 1 och 2) är 24,6 löpmeter.

Då den bygglovspliktiga åtgärden vidtogs innan ett startbesked har beviljats och rättelse har inte vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap 12 § 1 st. 8 p. i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Beräkningen se Boverkets beräkningsmal Bilaga 2:1 och 2:2.

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 2020-10-12. Begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren 2020-10-12. Utifrån kommunikering med fastighetsägaren framgår att muren började byggas 2019. Eftersom fastighetsägaren har haft tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen har samhällsbyggnadsnämnden fog att ta ut byggsanktionsavgifterna.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar ta ut en byggsanktionsavgift om totalt **14 047 kronor** av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer 769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan ett startbesked har meddelats (uppförande av mur om 24,6 löpmetrar) på fastigheten VÅRVINDEN 6.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beräkningsformulär
Svar från fastighetsägare
Gällande bestämmelser



Byggsanktionsavgift

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	5,1
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,01 * 47300 * 5,1)$

Beräknad sanktionsavgift 3 594 kr

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Vårvinden 6
Bilaga nummer	2:2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-853

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.

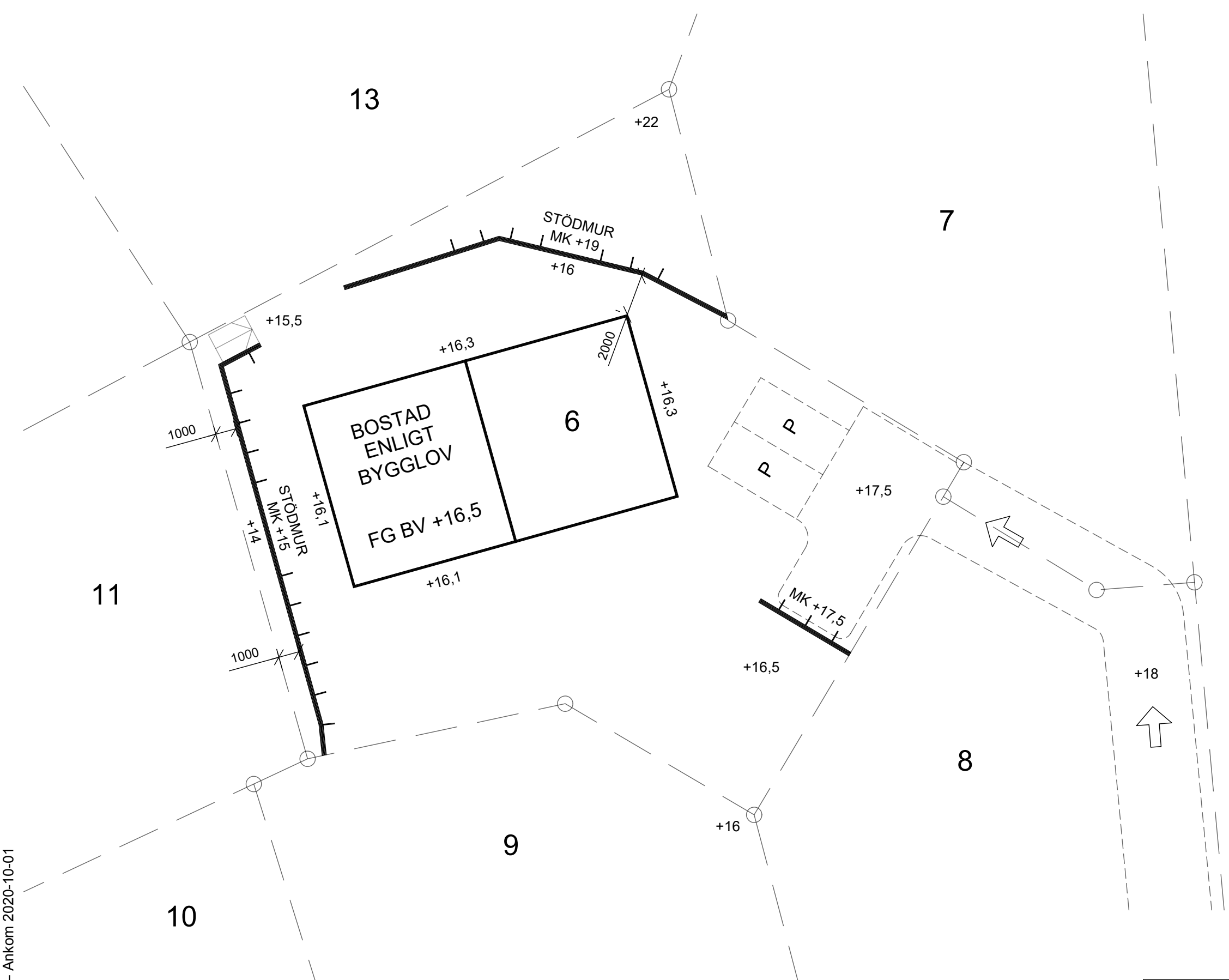
Beräkning

Löpmeter	19,6
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,01 * 47300 * 19,6)$

Beräknad sanktionsavgift	10 453 kr
---------------------------------	------------------

FÖRKLARINGAR :

- P : PARKERINGSPLATS
- : STÖDMUR
- MK : MURKRÖN
- : TRAPPA

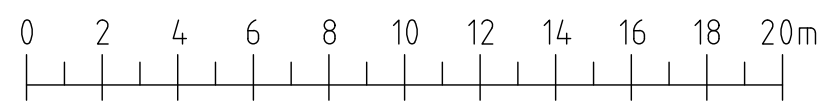


C	DIVERSE REVIDERINGAR	20200828
B	DIVERSE REVIDERINGAR	20200803
A	DIVERSE REVIDERINGAR	20191205

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

GODDAS AB LARS BIERTZ		MARKLOVSHANDLING		
		VÅRVINDEN 6, TULLINGE BOTKYRKA KOMMUN		
HANDLÄGGARE		STÖDMURAR		
DATUM	SKALA	RITNINGNUMMER	ÄNDR BET	
2019-09-13	1:200 (A3)	A-20	C	

MARKPLANERING
1:200



Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba

Dnr

SBN 2020-000853 (Vårvinden 6), mur

SBN 2020-000846 (Vårvinden 13), mur

I egenskap av företrädare för byggherren Goddas AB och fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden får undertecknad anföras följande med anledning av samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommuns tillsyn i rubricerade ärenden.

1 YTTRANDE OCH FÖRKLARING

- 1.1 På fastigheterna vårvinden 6 och 13 har Botkyrka kommun bevilja bygglov och för tvåbostadshus.

2 VÅRVINDEN 6

- 2.1 Botkyrka kommun har meddelat bygglov på fastigheten Vårvinden 6 för ett tvåbostadshus. Fastigheten gränsar till fastigheten vårvinden 13. Vårvinden 6 är mycket kuperad i bakkant med en slutning som överstiger 45 grader. På denna sträcka har avsikten varit att en slänt skulle uppföras från vårvinden 6 till vårvinden 13. Även här avviker nybyggnadskartan något från verkligheten vilket innebär att slutningen är brantare än vad kartan visar.
- 2.2 Vad gäller mur mellan vårvinden 6 och 13
- 2.3 För att kunna uppföra byggnaden på Vårvinden 6 på ett arbetsmiljösäkert sätt måste en mur uppföras mellan byggnaden och slänten då det är påtaglig rasrisk annars.

Goddas AB
Adress Box 1542, SE-183 15 Täby
Besöksadress Valhallavägen 145, Stockholm

Tel +46 (0)8 5000 4035
Fax +46 (0)8 509 004 71
E-mail info@lajara.se

Muren måste uppföras i betong för att klara de laster och tryck som den kraftiga slänten orsakar. För tillfället utgör muren ett arbetsredskap för att byggnaden skall kunna uppföras på ett arbetsmiljösäkerts sätt och för att byggnaden skall kunna utföras enligt gällande bygglov. Byggnaden är under uppförande. En modifierad mur torde behöva vara kvar även efteråt för att skydda de boende och bygganden då slänten är så brant att den inte skulle kunna uppföras utan att massor skulle gå mot byggnaden. Bygglov på en pergamentmur har ingivits till Botkyrka kommun.

2.4 Mot denna bakgrund då nuvarande konstruktion på fastigheten utgör ett arbetsredskap för uppförande byggnad enligt beviljat bygglov kan ingen byggnadssanktionsavgift finnas uttas i frågan.

2.5 Vad gäller stöd mellan Vårvinden 6 och 11

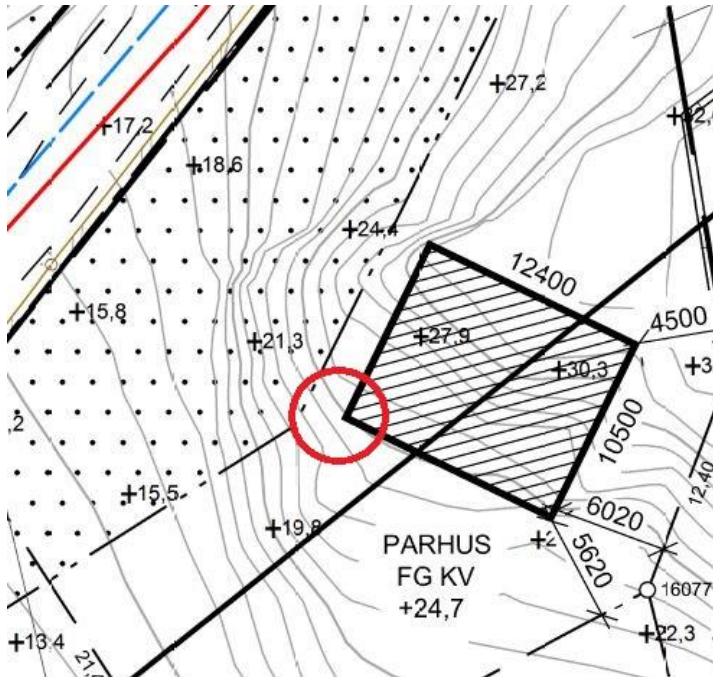
2.6 Mot vårvinden 11 har det uppförts en mur men omfattas av beviljas bygglov. Övriga murar. Övriga murar kommer att vara längre än 50 cm vid färdigställandet. Även i denna del kan ingen byggnadssanktionsavgift då den följer beviljat bygglov.



2.7 Bild på vårvinden 6 med kraftig slutning mot vårvinden 13 markerat i rött.

3 VÅRVINDEN 13

- 3.1 Fastigheten Vårvinden 13 är en mycket kuperad fastighet. På en sträcka av 7 meter höjer sig marken 7 meter, detta medför att byggnationen kräver extra arbetsstöd i berget. Vid byggnationen, se bild med markering nedan så är kanten på byggnaden mycket nära slutningen. Men i verkligheten stämmer inte nybyggnadskartan exakt överens med verkligheten vilket innebär att hus hörnet är utanför kanten i luften. Till detta hör också att berget är murket och då behöver förstärkas i detta område med betong, vilket har skett. Undertecknad är av uppfattningen att denna del av bygglovet av byggnaden och inte en separat åtgärd. Mur har uppförts utanför byggnaden för att man skall kunna ställa upp byggnadsställningar på ett säkert sätt för att kunna uppföra byggnaden i enlighet med gällande bygglov. Byggnaden är inte färdig ställd utan under uppförande. Om denna mur kommer att bevaras kommer bygglov att sökas för den innan byggnationen av byggnaden är färdigställd. Men för närvarande utgör ett stöd och skydd för byggnadsställningar och arbetar som arbetar med uppförandet av byggnaden. Då byggnaden inte är färdigställd omfattas utförda konstruktioner av hjälp till uppförande av befintligt bygglov varför ingen byggnads sanktionsavgift kan tas ut.
- 3.2 Övriga murar som har uppförts är max 50 cm höga och inte bygglovspliktiga.



Bil, vårvinden 13

Stockholm den 22 oktober 2020

Lars Biertz
Advokat
0704778846
lars@goddaslaw.se

Goddas AB
Adress Box 1542, SE-183 15 Täby
Besöksadress Valhallavägen 145, Stockholm

Tel +46 (0)8 5000 4035
Fax +46 (0)8 509 004 71
E-mail info@lajara.se

Gällande bestämmelser

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap 5 § ta upp frågor om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Avsikten är att ett beslut ska fattas i en anmälan vare sig en överträdelse har skett eller inte.

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 10 kap 5 § PBL ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut 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.

Enligt 11 kap 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen 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.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap 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, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap 58 § PBL ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Enligt 16 kap 12 § PBL får regeringen meddela ytterligare föreskrifter om tillsyn och byggsanktionsavgifter enligt 11 kap.

Enligt 1 kap 7 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller
2. en markåtgärd motsvara den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap PBL tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Prisbasbelopp för 2020 är 47 300 kronor.

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 nedsättning 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 sätts ned. En enskild kan ha uppfört en tillbyggnad och fått ett startbesked 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).