

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Tillsynshandläggare
Karolina NordstrandSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-03-18

Uttagande av byggsanktionsavgift då åtgärd avseende en mur påbörjats utan lov och startbesked samt avskrivning av del av ärende då rättelse utförts på fastigheten [REDACTED]
[REDACTED]

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att i enlighet med 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till [REDACTED] solidariskt en byggsanktionsavgift om 7 350 kr då en mur med längden 10 meter uppförts mot fastigheten [REDACTED] innan lov samt startbesked utfärdats för åtgärden.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att i enlighet med 11 kap 61 § plan- och bygglagen (2010:900) att avgiften ska betalas inom två månader efter att fastighetsägarna blivit delgivna beslutet.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att i enlighet med 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900) att avskriva den del av ärende som avser konstruktion vid garage, då det inte bedöms vara en bygglovspliktig åtgärd.

Sammanfattning

Ärendet avser två murar inom fastigheten [REDACTED]. En mur som uppförts mot gräns mot [REDACTED] samt en mur som uppförts vid garage, mot [REDACTED]

Del av mur mot [REDACTED] har uppförts med stöd av lov från år 2017, samt en del som förlängts utan lov och startbesked, men som har beviljats lov i efterhand år 2020.

Bygglövenheten föreslår att byggsanktionsavgift om 7 350 kr tas ut för den delen som saknat lov och startbesked vid uppförandet, det vill säga förlängningen, som beviljats lov i efterhand år 2020.

Den mur som uppförts vid garage mot [REDACTED] har rättats genom att den har sänkts. Den aktuella konstruktionen bedöms därmed inte vara en bygglovspliktig mur, utan ett kantstöd som ej kräver bygglov. Denna del avskrivs därmed i detta ärende.

Lov- och tillsynsutskottet har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 18 februari 2025 § 19.

Ärendet

Bakgrund

Bygglövenheten har via anmälan inkommen den 13 mars 2020 fått kännedom om att två murar har uppförts på fastigheten [REDACTED] och att åtgärderna har påbörjats utan lov och startbesked. Den aktuella anmälan gäller en mur vid garaget på fastigheten för att möjliggöra en bredare uppfart samt en mur mot grannfastighet [REDACTED]

Bygglov för enbostadshus och stödmurar beviljades den 18 oktober 2017 i BN 2017-000506. I det aktuella lovet är muren vid garaget ej redovisad, men muren vid tomtgräns är det. Stödmurens längd i ursprungslovet från år 2017 uppgår till 15 meter.

Då det vid platsbesök på fastigheten i ärendet kunde konstateras att den aktuella muren blivit längre, har ansökan om lov i efterhand för del som tillkommit hanterats i BN 2020-000441. Ansökan om lov i efterhand för uppförande av murar redovisar en mur om 31 meter.

Stadsbyggnadsnämnden avslag ansökan om lov i efterhand för murar i BN 2020-000441, detta beslut överklagades. Länsstyrelsen beslutade i enlighet med nämndens beslut, men Mark- och miljödomstolen upphävde Länsstyrelsens och nämndens beslut och beviljade lov för den norra muren i efterhand [REDACTED] [REDACTED] Mark- och miljödomstolen avslag, i enlighet med nämnden och

Länsstyrelsens beslut, bygglov för den muren som är uppförd vid garage (östra muren).

Enligt fastighetsägaren är sex meter av den uppförda muren mot [REDACTED] befintlig mur som har renoverats.

Den totala längden av muren mot [REDACTED] uppgår till 31 meter. 15 meter av dessa har beviljats lov och startbesked, sex meter är befintlig mur som har renoverats. Det ger en längd om tio meter som saknar lov och startbesked vid uppförandet.

Efter dialog med fastighetsägaren har muren vid garaget sänkts till under 50 cm.

Yttranden

Fastighetsägaren har inkommit med yttranden i de olika ärendena. Den 27 oktober 2020 inkom yttrande i BN 2020-000441 där fastighetsägaren anför att delar av den aktuella muren var befintlig, och att hela muren fram till den prickade marken har beviljats lov tidigare.

Vidare anför fastighetsägaren att rättelse avseende mur vid garage har utförts samt skickat in fotografier på detta.

För yttrandena i sin helhet se bilaga 4-6.

Förutsättningar

Fastigheten [REDACTED] omfattas av detaljplan. Den aktuella muren har prövats i efterhand och Mark- och miljödomstolen har funnit att lov kan beviljas med avvikelser för placering på prickad mark.

Tillämpliga lagrum

Tillsynsärenden hanteras enligt 11 kap. plan- bygglagen (2010:900), PBL. Bestämmelser avseende uttagande av sanktionsavgift regleras i 11 kap. PBL, samt 9 kapitel plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Skäl för beslutet

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 9 kap PBF.

Det är tydligt att lov i efterhand har beviljats för delar av den aktuella muren som är uppförd på [REDACTED] och att det därmed saknats lov och startbesked för

delar av muren när den uppfördes. Det innebär att det finns förutsättningar att ta ut en sanktionsavgift för överträdelserna. Om fastighetsägaren inte har fått möjlighet att yttra sig inom fem år från det att överträdelserna skedde, får nämnden dock inte ta ut någon sanktionsavgift.

Av flygfotografier framgår det tydligt att den aktuella muren är uppförd mellan år 2018-2020. Sökanden har 13 mars 2020 fått skriftlig information om inkommen anmälan och aktuellt tillsynsärende och beretts möjlighet att inkomma med yttrande. Det finns därmed förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift i ärendet.

Bygglovenheten kan utifrån ritningar i lov år 2017 samt år 2020 konstatera att det skiljer 16 meter mellan ritningarna, men att sex meter var en befintlig mur som renoverats. Det innebär att den delen som är uppförd utan lov och startbesked uppgår till tio meter.

Enligt 9 kap 12 § PBF, är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § PBL, 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 PBL, eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8, eller en del av en sådan åtgärd, innan stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som stadsbyggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL, i ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

År 2025 är prisbasbeloppet 58 800 kr vilket ger en byggsanktionsavgift om:

$$0,025 \times 58\,800 = 1\,470 \text{ kr.}$$

$$(0,01 \times 58\,800) \times 10 = 5\,880 \text{ kr.}$$

Detta ger en total byggsanktionsavgift om $1\,470 + 5\,880 = 7\,350$ kr.

Vad gäller muren vid garaget, mot [REDACTED] har rättelse utförts och fastighetsägaren har sänkt muren. De inskickade fotografierna redovisar en konstruktion om som max fyra tegelstenar i höjd. En tegelsten är normalt sex centimeter hög, vilket ger en höjd om 24 centimeter.

Det krävs bygglov för att uppföra eller väsentligt ändra en mur 16 kap. 7 § p. 2 PBL, och 6 kap. 1 § p. 7 PBF. Det finns inte någon definition av begreppet mur i plan- och bygglagstiftningen. Av praxis framgår att omständigheter som konstruktionens höjd, längd, genomsiktighet, utformning i övrigt, läge,

utförande och beständighet samt ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas. Den aktuella konstruktionen bedöms avskiljande och ej avskärmande, utifrån sin höjd och sitt visuella intryck, där den knappt är synlig från vägen, bedöms konstruktionen ej innebära en sådan omgivningspåverkan att den bedöms vara bygglovspliktig. Denna konstruktion och del av ärendet ska därför avskrivas.

Information och upplysningar

Avgiften fastställs i enlighet med 9 kap. 1 §PBF, med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Detta innebär att avgiften kan ändras, om beslutet tas ett annat år än då förslag till beslut fattades.

Om rättelse sker, det vill säga om det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden tas ingen avgift ut, enligt 11 kap 54 § i PBL, , och ärendet avskrivs från nämndens vidare handläggning.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Beräkning sanktionsavgift
2. Lägesbevis från inmätning av murar 17 mars 2020
3. Lägesbevis från inmätning av murar 17 mars 2020 med markeringar
4. Situationsplan från BN 2017-506, daterad 18 september 2017
5. Fotografi på konstruktion vid garage innan sänkning
6. Yttrande från fastighetsägaren avs. sänkning av mur, daterat den 10 maj 2021

7. Fotografi på konstruktion vid garage, 10 maj 2021
8. Yttrande från fastighetsägare i BN 2020-441, inkom 27 oktober 2020
9. Tillämpliga lagrum
10. Tjänsteutlåtande lov- och tillsynsutskottet daterat den 12 januari 2025
11. Protokollsutdrag lov- och tillsynsutskottet den 18 februari 2025 § 19

Expedieras

Bygglovenheten för vidare expediering till parterna