

NÄMNSYTTRANDE

Dnr BOB-2020-1127
2023-02-27
Andreas Kock
Telefon: 026 – 17 80 00
E- post: andreas.kock@gavle.se

Uttag av byggsanktionsavgift

Fastighet: ANDERSBERG 14:1 samt ANDERSBERG 14:57
Ärendet avser: Information om olovlig markåtgärd

Förslag till beslut

Byggsanktionsavgift

Jävsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 65 625 kr av fastighetsägaren till fastigheten ANDERSBERG 14:57 KM Norrman Fastigheter Gävle AB med stöd av 11 kap. 51 § PBL. Jävsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL att byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

Rättelse för att slippa byggsanktionsavgift

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 (d.v.s. senast den 2 maj). **Bildbevis ska inkomma på att så har skett.**

För rättelse krävs i detta fall:

- Att den olovligt utförda markåtgärden tas bort och marknivån återställs på fastigheten Andersberg 14:1.

Handlingar som legat till grund för förslaget till beslut

Anmälan, registrerad 2020-07-08
Tjänsteanteckning från tillsynsbesök, registrerad 2022-12-02
Utredningsdokumentation Fastighetsägare, registrerad 2023-02-15
Utredningsdokumentation Inmätning, registrerad 2023-02-22

Ärendebeskrivning och händelseförlopp hittills

En anmälan inkom 2020-07-08. Ärendet gäller information om en olovlig markåtgärd på fastigheten Andersberg 14:1 med sten- och fyllnadsmaterial från fastigheten Andersberg 14:57. Ett tillsynsbesök gjordes på fastigheten den 2 december 2022. Vid besöket närvarade Kjell Norrman som representant för fastighetsägaren av Andersberg 14:57 KM Norrman fastigheter Gävle AB samt markförvaltarna Marcus Stark och Kristian Bransell som representanter för fastigheten Andersberg 14:1 som ägs av kommunen. Vid besöket konstaterades att fyllnadsmassor från Andersberg 14:57 har tryckts ut över fastighetsgränsen på fastigheten Andersberg 14:1.

För att kunna se omfattningen på markåtgärden har en mätingenjör från kommunens Kart, Mät och GIS enhet mätt in åtgärden den 22 februari 2023.

Beslutsmotivering

Allmänna bestämmelser

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Livsmiljö Gävle har i ärendet att utreda om det föreligger förutsättningar för nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift. Då åtgärden har utförts på mark som kommunen äger kommer eventuella beslut att fattas av kommunens jävsnämnd.

När utfördes markåtgärden?

Den 29 april 2019 söktes bygglov på fastigheten Andersberg 14:57 för uppförandet av en industri och lagerbyggnad. Bygglovet söktes av Gävle verkstadshus AB med Kjell Norrman som kontaktperson. Bygglov beviljades den 23 maj 2019 och startbesked gavs den 20 augusti 2019. I ärendet finns ingen markplaneringsritning och det framgår inte i någon annan handling att marknivån på angränsande fastighet skulle förändras.



Ortofoto av Andersberg 14:57 taget 2017-05-04



Ortofoto av Andersberg 14:57 taget 2019-05-17

Ovan redovisade ortofoton visar att markåtgärden har vidtagit i samband med det beviljade bygglov under 2019.

Kräver åtgärden bygglov eller anmälan?

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Vad som avses med en avsevärd ändring av höjdläget framgår varken av lagen eller dess förarbeten. Mark- och miljööverdomstolen har emellertid i sin dom den 23 december 2015 i mål P 6518-15 uttalat följande.

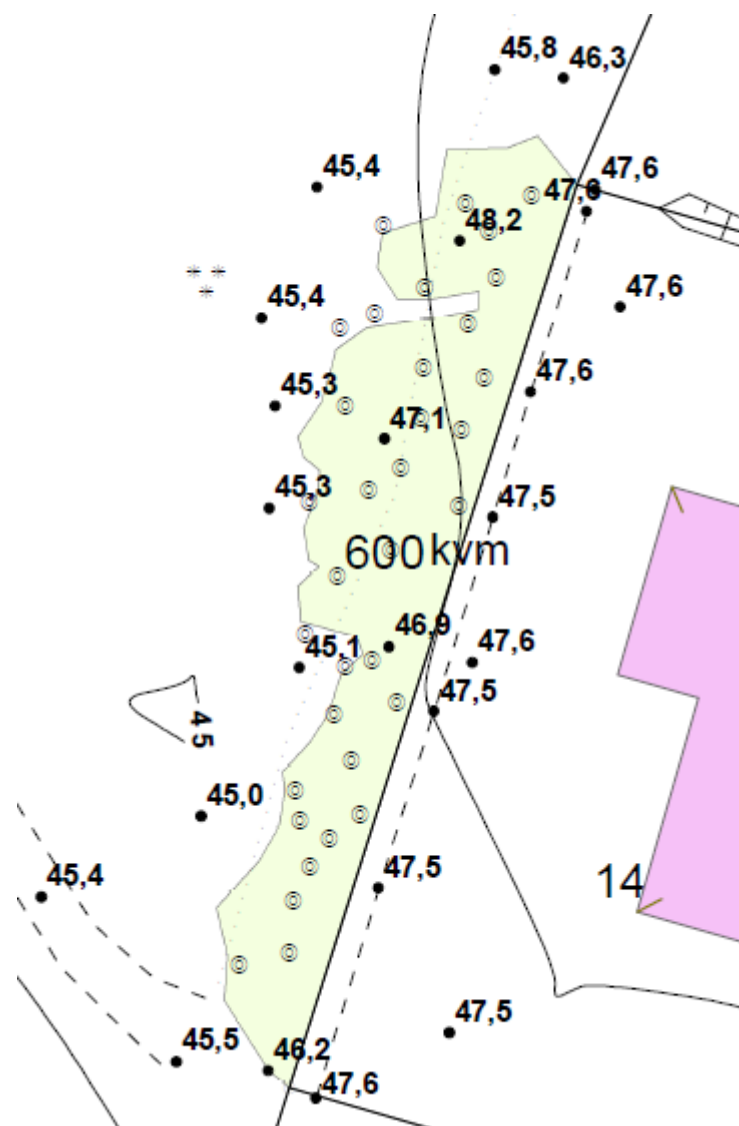
”Enligt förarbetena till den äldre bestämmelsen ska faktorer som karaktären på den omgivande marken, hur förändringen påverkar områdets karaktär och grannars intressen samt om området har känsliga grundförhållanden, som ger risk för sättningsskador, beaktas.

I avsaknad av bestämmelser i detaljplan har underinstanserna som ett riktvärde utgått ifrån att en nivåförändring om 50 cm utgör en avsevärd ändring av höjdläget. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan en ändring i den storleksordningen utgöra en riktlinje för bedömningen, men därtill måste förhållandena på platsen beaktas. Vidare ska höjdförändringen relateras till den del av tomten där åtgärden vidtas, och inte hela tomtens höjdläge.

Av utredningen i målet framgår att det på fastigheten Kopparvågen 2 har vidtagits utfyllnadsåtgärder som uppgår till som mest 100 cm. Utfyllnadens utbredning är inte klarlagd. Länsstyrelsen har bedömt att det för den del som överskrider en nivåhöjning om 50 cm har skett en sådan avsevärd ändring av tomtens höjdläge som kräver marklov. Länsstyrelsen återförvisade därför målet till nämnden i denna del.

Mark och miljööverdomstolen instämmer visserligen i länsstyrelsens bedömning att utfyllnaden inom detta begränsade område kräver marklov. Nämndens prövning kan dock inte begränsas till enbart denna del, utan måste omfatta hela det området inom vilket utfyllnadsåtgärder vidtagits. Med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom ska länsstyrelsens beslut därför ändras på så sätt att målet återförvisas till nämnden för förnyad handläggning såvitt avser frågan om marklov för utfyllnad på fastigheten Kopparvågen 2.”

Den aktuella markåtgärden har mätts in av en mätingenjör från kommunens kart, mät och GIS enhet. Markåtgärden upptar en yta om 600 kvm. Även markhöjder enligt RH2000 har mätts in och framgår av nedan redovisat kartmaterial.



Del av kartmaterial från inmätning utförd 2023-02-22

Till höger om den i grönt markerade markutfyllningen syns fastighetsgränsen mellan Andersberg 14:1 och Andersberg 14:57 som en svart linje. Den streckade linjen till höger om fastighetsgränsen markerar var den asfalterade ytan på Andersberg 14:57 slutar. Marknivån på Andersberg 14:57 är i fastighetsgräns enhetlig kring 47,5 meter till 47,6 meter. I den norra delen av markutfyllnaden har en höjd på 48,2 meter uppmätts. Nedanför utfyllnaden har höjder på mellan 45,4 meter och 45,8 meter uppmätts. Det innebär en skillnad på ungefär 2,5 meter. I den mellersta delen av markutfyllningen har höjder på mellan 47,1 meter och 46,9 meter mätts upp. Nedanför den mellersta del av utfyllnaden har höjder på mellan 45,3 meter och

45,1 meter uppmäts. Det innebär en skillnad på ungefär 1,5 meter i den mellersta delen. I den södra delen av markutfyllnaden har en höjd om 46,2 meter uppmäts. Nedanför den södra delen har en höjd om 45,5 meter uppmäts. Det innebär en skillnad på ungefär 0,7 meter. Markutfyllningen har inte släntats på ett fackmamamässigt sätt och det kan finnas risk för erosion. I den södra delen är slänten brant och det ligger en hel del större stenar som riskerar att lossna. Livsmiljö Gävle bedömer att den utförda markåtgärden är att anse som en väsentlig ändring av marknivån.

För att en markåtgärd ska vara lovpliktig ska den även ha utförts inom detaljplanerat område och inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

De aktuella fastigheterna ligger inom ett område för vilken en detaljplan från 2007 gäller. Fastigheten Andersberg 14:57 är planlagd för industri, kontor, servering samt lager. Fastigheten Andersberg 14:1 är på den aktuella platsen planlagd som allmän platsmark skydd/natur.

Då den aktuella markåtgärden är att bedöma som en avsevärd ändring av höjdläget och den har utförts inom mark planlagd som allmän plats har åtgärden krävt marklov.

Byggsanktionsavgift

Av 11 kap. 51 § PBL framgår bl.a. att om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ PBL (t.ex. 6 kap. PBF) ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift. Enligt 9 kap. 1 § PBF ska byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med det belopp som anges i 9 kap. PBF. Bristande kunskap om gällande rätt är enligt förarbetena inte någon grund för att avgiften inte ska tas ut.

Med hänsyn till att den uppförda åtgärden kräver marklov enligt 9 kap. 11 § PBL och att något lov inte finns för åtgärden föreligger grund för uttag av byggsanktionsavgift.

Åtgärden har således utförts utan marklov och utan startbesked och av 9 kap. 1 § PBF framgår att en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Åtgärder som kräver marklov får inte påbörjas innan nämnden gett ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Prisbasbeloppet för 2023 är 52 500 kr.

Av 9 kap. 17 § p 2 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11 § PBL innan nämnden har gett ett startbesked för schaktning eller fyllning inom en allmän plats är, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean.

Av 1 kap. 7 p 2 PBF framgår att med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Den aktuella sanktionsarea är som ovan redovisats 600 kvm.

Byggsanktionsavgiften blir därmed $(52\,500 \times 0,05) + ((52\,500 \times 0,002) \times 600) = 65\,625$ kr.

Fått tillfälle att yttra sig över uttag av byggsanktionsavgiften

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska tillsynsmyndigheten innan beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ge den som anspråket riktas mot tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Av ortofoton redovisade ovan framgår att den aktuella markåtgärden inte har utförts för mer än fem år sedan. Med hänsyn härtill föreligger således grund för uttag av byggsanktionsavgift.

Livsmiljö Gävle har översänt detta nämndyttrande till fastighetsägaren som därmed beretts tillfälle att yttra sig. Tillfälle att yttra sig skedde innan 5 år gått sedan överträdelsen.

Rättelse för att undgå uttag av byggsanktionsavgift

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

I det här ärendet kan rättelse ske genom att:

Att den olovligt utförda markåtgärden tas bort och marknivån återställs på fastigheten Andersberg 14:1.

Med hänsyn till ärendets beskaffenhet har Livsmiljö Gävle beslutat att ta upp ärendet vid jävsnämndens sammanträde **den 2 maj 2023**. Om fastighetsägaren KM Norrman Fastigheter Gävle AB önskar göra rättelse för att slippa betala byggsanktionsavgiften, ska bildbevis på att så har skett vara Livsmiljö Gävle tillhanda senast **26 april 2023**.

Bildbevis skickas per e-post till bygglov@gavle.se med kopia till andreas.kock@gavle.se eller per post till "Gävle kommun, Livsmiljö Gävle, Bygglov, 801 84 Gävle". Bildbeviset kan även lämnas in i Förvaltningshuset, Kyrkogatan 22, Gävle.

- Ange fastighetsbeteckning ANDERSBERG 14:57 samt diarienummer "BOB-2020-1127".

Observera att om byggsanktionsavgiften tas ut och rättelse därefter ändå inte sker, ska ytterligare en byggsanktionsavgift tas ut och med dubbla det tidigare beloppet. Detta kan upprepas tills rättelse har skett eller tills takbeloppet om 50 prisbasbelopp har nåtts. Avgifterna tas ut med ett intervall om ca fem månader.

Vem ska betala avgiften?

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.

Gävle Verkstadshus AB står som sökande på det bygglov som finns på fastigheten Andersberg 14:57. Emellertid har företaget aldrig ägs fastigheten då utdrag ur fastighetsregistret visar att KM Norrman Fastigheter Gävle AB köpte fastigheten från Gävle kommun 2019-09-05 och blev lagfaren ägare sedan 2019-10-17. Således begicks överträdelsen med största sannolikhet av KM Norrman Fastigheter Gävle AB samt att det är företaget som fått fördel av överträdelsen. Därav ska byggsanktionsavgiften riktas mot företaget.

Skäl för att inte ta ut en byggsanktionsavgift

I 11 kap. 53 och 55–56 §§ finns bestämmelser om när en byggsanktionsavgift inte ska tas ut trots att en överträdelse har skett.

Livsmiljö Gävle bedömer att det **inte** råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Nedsättning av byggsanktionsavgift

I 11 kap. 53 a § PBL finns bestämmelser om att byggsanktionsavgiften 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 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.

Enligt Livsmiljö Gävles bedömning finns därmed inte heller tillräckliga skäl till att sätta ned avgiften.

Totala byggsanktionsavgiften som ska tas ut

Enligt 11 kap. 52 § PBL (2010:900) får byggsanktionsavgiften högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Eftersom den inte överstiger detta belopp ska hela den beräknade tas ut om 65 625 kr.

När avgiften ska betalas

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

Livsmiljö Gävle föreslår att avgiften ska betalas inom två månader från det att detta beslut vunnit laga kraft.

Upplysningar

På grund av lagtekniska omständigheter kan inte ett rättelseföreläggande om att återställa marken på Andersberg 14:1 riktas mot ägaren av fastigheten Andersberg 14:57.

Ett föreläggande kommer dock att riktas mot ägaren av Andersberg 14:1 att återställa den olovlig utförda markåtgärden. Det föreläggandet kan sedan ligga till grund för vidare rättsliga åtgärder.

Vid frågor kontakta

Handläggare Andreas Kock, telefon 026 – 17 80 00, e-post andreas.kock@gavle.se.

Livsmiljö Gävle

Andreas Kock
Jurist



Handlingen är digitalt verifierad av Livsmiljö Gävle och har därför ingen namnunderskrift.



Sändlista

Beslutet delges på förenklat vis (om delgivningskvitto finns) till:

KM Norrman Fastigheter Gävle AB
Box 6089
80006 Gävle

KOMMUNICERING

Dnr BOB-2020-1127
2023-02-27
Andreas Kock
Telefon: 026 – 17 80 00
E-post: andreas.kock@gavle.se

KM Norrman Fastigheter Gävle AB
Box 6089
80006 Gävle

INFORMATION OM BESLUTSFÖRSLAG

Fastighet: ANDERSBERG 14:57
Ärendet avser: Information om olovlig markåtgärd

Jävsnämnden ska fatta beslut i ärendet. Innan så sker bereds ni tillfälle att yttra er över det utredningsmaterial som Livsmiljö Gävle har sammanställt till jävsnämnden, i enlighet med 25 § förvaltningslagen. Ni kan därmed komplettera med beslutsunderlag för nämnden att ta ställning till.

Livsmiljö Gävle kommer att föreslå jävsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om 65 625 kr i ärendet. En redogörelse för hur byggsanktionsavgiften är bestämd, motivering till varför en sådan ska tas ut samt information om avgiftsbefriade rättelse med mera finns i bifogat yttrande till nämnden.

Vill ni lämna synpunkter så gör ni det senast den 24 april per e-post till andreas.kock@gavle.se, per telefon till 026-17 80 00 eller per post till "Gävle kommun, Livsmiljö Gävle, Bygglov, 80184 Gävle". Ärendet planeras att behandlas på jävsnämndens sammanträde den 2 maj.

Vid kontakt uppge fastighetsbeteckning ANDERSBERG 14:57 samt dnr BOB-2020-1127.

Vid frågor kontakta

Handläggare Andreas Kock, telefon 026 – 17 80 00, e-post andreas.kock@gavle.se.

Livsmiljö Gävle

Andreas Kock
Jurist

Handlingen är digitalt verifierad av Livsmiljö Gävle och har därför ingen namnunderskrift.

Bilaga 1 – Information om förenklad delgivning

Bilaga 2 – Nämndsytttrande



Sändlista

Nämndsytttrandet delges på vanligt vis till:

KM Norrman Fastigheter Gävle AB
Box 6089
80006 Gävle

INFORMATION

Information om förenklad delgivning

När Livsmiljö Gävle i framtiden delger er handlingar i detta ärende kan förenklad delgivning enligt 22 § delgivningslagen (2010:1932) komma att användas. En förenklad delgivning går till på följande sätt:

1. Den handling som ska delges skickas i ett vanligt brev till delgivningsmottagaren senast kända adress. Närmast följande arbetsdag skickas till samma adress ett kontrollmeddelande om att handlingen har skickats.
2. Om den senast kända adressen inte kan användas, skickas handlingen och kontrollmeddelandet till delgivningsmottagarens folkbokföringsadress.
3. Delgivningsmottagaren anses i normala fall ha delgivits handlingen två veckor efter det att handlingen som ska delges skickades.

Med delgivningsmottagare avses de personer som enligt sändlistan ska delges.

Om ett avgörande i ärendet överklagas, kan förenklad delgivning även komma att användas i den högre instansen vartill ärendet överklagas. Om ärendet lämnas över till en annan myndighet, kan förenklad delgivning även komma att användas av denna myndighet.

Det är viktigt att ni så länge ärendet pågår tar del av er post åtminstone varannan vecka. Om detta inte är möjligt ska ni höra av er till Livsmiljö Gävle. Ni ska även höra av er till Livsmiljö Gävle om ni byter adress.