

2021-01-18

<b>Plats och tid</b>	Skräddaren kl. 10:10-12:45	<b>Paragrafer</b>	§§1-18
<b>Beslutande</b>	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Karin Schagerlind (M) (deltar via länk) Lars Bolminger (L) (deltar via länk) Lars Larsson (S) (deltar via länk)		
<b>Övriga deltagare</b>	Fredrik Linusson (Förvaltningschef) Peter Porss (Nämndsekreterare) Cecilia Sjölin (Planchef (deltar via länk)) §§4-5 Anton Agnefeldt (Planarkitekt (deltar via länk)) §5 Sophia Cohen (Samordnare bygglov (deltar via länk)) §§6-18		
<b>Utses att justera</b>	Bo Olsson (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Protokollet justeras digitalt.		
<b>Sekreterare</b>	Peter Porss		
<b>Ordförande</b>	Karl-Johan Karlsson (C)		
<b>Justerande</b>	Bo Olsson (S)		

---

 Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits på Alingsås kommuns digitala anslagstavla.

<b>Organ</b>	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2021-01-18		
<b>Datum för anslags uppsättande</b>	2021-01-22	<b>Datum för anslags nedtagande</b>	2021-02-13
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Samhällsbyggnadskontoret		

2021-01-18

- § 1 Information
- § 2 Beslut om sammanslagning av samhällsbyggnadskontoret och miljöskyddskontoret
- § 3 Årsplanering nämndärenden
- § 4 Avskrivning av inaktuella planärenden
- § 5 Omvandlingsområde Saxebäcken
- § 6 Brogården 2, bygglov för anläggning av parkeringsplatser (2020-0793)
- § 7 Ingared 5:178 (Ingaredsgatan 26), bygglov för tillbyggnad av uterum (2020-0746)
- § 8 Lergodset 1, bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum (2020-0551)
- § 9 Snickaren 1, bygglov för nybyggnad av carport (2020-0852)
- § 10 Södermanland 3 (Östgötagatan 26), bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (2020-0824)
- § 11 Bokö 1:6, tillsyn olovligt byggande (2020-0752)
- § 12 Ingared 5:31 (Norsesundsvägen 7), tillsyn olovlig åtgärd (2020-0867)
- § 13 Klippan 4 (Semestervägen 108), tillsyn olovlig markåtgärd (2020-0439)
- § 14 Kärrbogårde 3:18 (Lövhumsvägen 57), tillsyn olovlig installation av eldstad (2020-0929)
- § 15 Lindekullen 20 (Grankullegatan 31), tillsyn olovligt byggande altan och mur (2020-0693)
- § 16 Lo 1:9 (Loo 522), tillsyn olovligt byggande (2020-0516)
- § 17 Mejeriet 7, tillsyn olovlig åtgärd, ändrad användning (2019-0261)
- § 18 Ormekullen 12 (Ormekullevägen 18), tillsyn olovlig åtgärd (2019-0498)

2021-01-18

§ 1

**Information**

- Info sammanslagning

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 2 2021.011 SBN

**Beslut om sammanslagning av samhällsbyggnadskontoret och miljöskyddskontoret****Ärendebeskrivning**

Ärendet utgår och tas upp som informationsärende på nämnden.

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 3 2020.567 SBN

## Årsplanering nämndärenden

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har de två senaste åren fattat drygt 200 beslut per år. Flertalet beslut har gällt bygglovsärenden som löpande under året har tagits upp till nämnden. Ett antal av de övriga ärendena är återkommande en gång per år som exempelvis delårsbokslut eller årlig granskning av revisorer, andra ärenden återkommer vid några tillfällen under året som ekonomisk månadsuppföljning.

En översiktlig årsplanering över 2021 års nämnder har tagits fram där det framgår för varje nämnd de ärenden som planeras att tas upp samt information som ska delges. När det gäller eventuella ändringar i någon taxa så finns förslag på nämnd då den bör tas upp, för att hinna behandlas av KF och eventuell återremitering av nämnden, om den ska gälla från och med kommande årsskifte.

Årsplanering 2021 kan uppdateras löpande under året utan att gå upp till nämnden som ärende. Detta redovisas vid nästföljande nämnd.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Arbetsutskottet föreslår följande tillägg under rubriken *återkommande informationsärenden* i Årsplanering 2021 inför att ärendet behandlas av nämnden.

- Information förvaltningschef
- Information avdelningschefer

### Beslut

*Arbetsutskottets förslag till beslut.*  
Årsplanering 2021 godkänns.

### Expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden

### Paragrafen är justerad

2021-01-18

§ 4 2020.710 SBN

## Avskrivning av inaktuella planärenden

### Ärendebeskrivning

Varje år beslutar kommunstyrelsen om en övergripande planprioritering där samtliga oavslutade planuppdrag, som har givits genom någon form av politiska beslut, finns med. Planprioriteringen redovisar både pågående planuppdrag samt planuppdrag som väntar på uppstart. I takt med att förutsättningarna i den kommunala planeringen ändras riskerar vissa uppdrag att bli inaktuella och bör därför inte påbörjas.

Den instans som beslutar om ett planuppdrag behöver också vara den som eventuellt ändrar det beslutet. Det kan också ske per delegation. Enligt skrivna planavtal med beställare/exploatör har kommunen rätt att avbryta påbörjat planuppdrag om skäl till detta finns. Likaså har kommunen rätt att avbryta uppdrag som inte har kommit längre än ett positivt planbesked. Planbeskedet är inte bindande. Dock behövs det, i båda fallen, ett beslut bakom avskrivningen. Därav denna skrivelse.

### Förvaltningens yttrande

I samband med beredning av den övergripande planprioriteringen har följande planuppdrag noterats vara inaktuella och avses därför avskrivas. Om berörd beställare/exploatör ändå önskar få marken planlagd är de välkomna in med en ny ansökan om planbesked så får en ny bedömning av önskad åtgärd göras.

Detaljplan, Bostäder m.m. i Östra Ängabo (Dnr 2008.0494 SBN). Ett förslag till detaljplan arbetades fram under tidsperioden 2008-2011 och syftade till att möjliggöra en relativt omfattande bostadsbyggnation med kommunal service etc. Under tidsperioden hann planen vara ute på både samråd och utställning (granskning). Sedan dess har planen av olika anledningar varit pausad. Området har tidigare varit med i kommunens tillväxtprogram men utgör inte längre ett utvecklingsområde för bostäder. Med anledning av att planens genomförande innebär betydande ekonomiska åtaganden för kommunen samt att området inte längre är en del av kommunens tillväxtprogram, föreslås planarbetet avbrytas och ärendet avskrivas.

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183884.8146151056&y=6421786.910695756&z=5&l=222>

Planbesked, Sörhaga 1:1, Arena m.m. vid Mjörnstranden (Dnr 2016.509 SBN). Planbeskedets syfte var att tillskapa en idrottsarena, skola och nya bostäder vid Mjörnstranden. Ansökan fick positivt planbesked 2017. Innan en detaljplan kan påbörjas var beslutet att ett program för detaljplan skulle tas fram. Programarbetet pågår. Kommunen vill dock hålla möjligheterna öppna för olika typer av förslag till markanvändning. Därför föreslås planbeskedet inaktualiseras och avskrivas.

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179685.97180261454&y=6423334.289210048&z=7&l=222>

2021-01-18

**Beslut***Arbetsutskottets förslag till beslut.*

Samhällsbyggnadsnämnden avskriver Detaljplan, Bostäder m.m. i Östra Ängabo (Dnr 2008.0494 SBN) samt Planbesked, Sörhaga 1:1, Arena m.m. vid Mjörnstranden (Dnr 2016.509 SBN) enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

**Expedieras till**

Planenheten SBK och Exploateringsenheten KLK, Kommunstyrelsen

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 5 2017.199 SBN

**Omvandlingsområde Saxebäcken****Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att i måttlig omfattning utveckla bostadsbebyggelsen i form av småhus på ett till platsen lämpligt och terränganpassat sätt.

Saxebäckens karaktär ska bibehållas med dess variation, oregelbundenhet i tomtstruktur och bibehållen grönska. En av områdets största tillgångar är närheten och utblickarna över sjön Mjörn. Att bibehålla såväl fysisk som visuell kontakt är en av grundstenarna. Därför ska eventuell utsiktsbortfall för grannar försöka minimeras. Luftigheten, variationen och det gröna ska kvarstå som en röd tråd genom hela området. Bebyggelsen uppförs fördelaktigen i trä och ska ges en enkel karaktär.

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178829.20290194024&y=6424937.62145595&z=7&l=222>

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 21 juni – 31 augusti 2018.

**Beslut**

*Arbetsutskottets förslag till beslut.*

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Beslutet justeras omedelbart.

**Expedieras till**

Planenheten (CS,JS,AA)

**Paragrafen är justerad**



2021-01-18

§ 6 2020.730 SBN

## **Brogården 2, bygglov för anläggning av parkeringsplatser (2020-0793)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-10-06 och avser bygglov för anläggning av parkeringsplatser på fastigheten BROGÅRDEN 2.

Samhällsbyggnadskontoret bedömde att åtgärden strider mot detaljplanen och den sökande fick möjlighet att ändra sin ansökan med att stämma överens med detaljplanen, men avböjde och önskade få ärendet bedömt i sin nuvarande utformning av samhällsbyggnadsnämnden.

### *Förutsättningar*

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 202, Bostäder vid Knektegårdsgatan, (laga kraft 2017-01-04). Bestämmelserna som gäller för platsen innebär P – Parkering, T – trafik och kvartermark som har en byggrätt med två våningar, samt kvartermark som är prickad och som inte får bebyggas med byggnader.

Planbeskrivningen beskriver trafik så här:

”Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder. Ändrad utformning av gator, nya gång- och cykelvägar m.m. föreslås.

För nu aktuellt planområde anges att huvudvägnätet för gång- och cykelväg ska anläggas längs med Knektegårdsgatan. Lokalvägnätet för gång- och cykelväg går idag genom bostadsområdet, vilket ökar trivsel för de boende att komma nära entréer med cykel.

Trafiksepareringen bygger på en ideal från miljonprogramstiden. Förslaget förstärker gång- och cykelanvändning som en modern lösning för kommunikation inom området.

Trafiken till Förskolan hänvisas till vändzonen i anslutning till infartsgatan vid varje nytt bostadskvarter. Vid vändzonen i mitt kvarter, strax norr om Förskolan, förbereds några parkeringsplatser för personal och föräldrar. Endast trafik med speciellt tillstånd, såsom räddningstjänst- och servicebilar, får köra genom en liten del av gcm-banan till Förskolans angöringsplats vid entrén.

I trafikplanen finns även redovisat att en upphöjd passage planeras där gång- och cykelvägen korsar Knektegårdsgatan.”

Och programmet beskriver parkering för bilar så här:

”Parkeringsnormen för Alingsås kommun aktualiserades genom kommunfullmäktiges beslut 2016-06-15 § 151 angående bostadsändamål ”Parkeringsnorm 2016”.

Parkeringstalen har minskats från tidigare för att bemöta en strävan mot större utnyttjande av kollektivtrafik, cykel, bilpool och samnyttjande av mark i samhället.

Den gällande parkeringsnormen i Brogården:

Flerbostadshus - 0,8 p-pl/lgh, motsvarande 8 p-platser/1000 kvm

Handel - 15 p-pl/1000 kvm bruttoarea

2021-01-18

Kontor - 25 p-pl/1000 kvm bruttoarea  
 Skola - 4 p-pl/1000 kvm (utöver korttidsparkering)  
 Förskola - 8 p-pl/1000 kvm (utöver korttidsparkering)

Om en del av parkeringen samutnyttjas med annan verksamhet är kravet på antal p-platser lägre för den delen enligt gällande parkeringsnormen. Samnyttjande är t ex att p-platser för kontor och förskola används mån-fre dagtid och att p-platserna kan användas som boendeparkering övrig tid. För kontor kan samnyttjande ske med bostäder. Handel i blandad stadsbebyggelse utgörs av traditionell bostadsbebyggelse med handel i bottenplan och bostäder eller kontor i de övre våningarna.

Parkeringstalen för bil vid förskolan består av tal för anställda och besökande (korttidsparkering för hämtning och lämning av barn).

Parkeringen inom planområdet avses i sin helhet lösas inom kvartersmark, dels genom underjordiska garage, dels genom två nya parkeringsytor som exploatören förvärvar från kommunen innan planförslaget antas.”

#### *Yttranden*

Ärendet har remitterats till Trafik- och planeringsenheten. Remissyttrande utan erinran, men med information, har inkommit (2020-11-12), se bilaga 2.

Ärendet har remitterats till Miljöskyddskontoret. Remissyttrande utan erinran har inkommit (2020-12-14), se bilaga 3.

Sökanden har enligt Förvaltningslagen 25 § fått tillfälle att yttra sig om förslaget till beslut, se bilaga 4.

#### *Bedömning*

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende markanvändningen.

Enligt boverkets bestämmelsekatalog så räkas ett antal användningsområden upp för bestämmelsen T – trafik, t ex väg- och spårtrafik, stationer, räddningstjänst samt vägreservat som tar kvartersmark i anspråk. Hit hör trafik med järnväg, bil, buss, taxi, utryckningsfordon, bergbana, linbana med mera. Parkeringsplats är inte en av de åtgärderna som räknas upp.

Området som är utpekade som T i detaljplanen är menat som plats för hämtning och lämning på förskolan. I planbeskrivningen framgår det också att de utpekade områdena för P – parkering i detaljplanen är nog för att uppfylla kraven på antal parkeringar enligt den nu gällande parkeringsnormen.

Området som är utpekade som B i detaljplanen är menat att bebyggas med bostadshus i två våningar och 600m<sup>2</sup> bruttoarea.

Avvikelsen från detaljplanen kan betraktas inte som liten eftersom den inte är förenlig med detaljplanens syften.

9 kap. 31c § är inte aktuell att göra en bedömning utifrån eftersom genomförandetiden för planen varar till 2027-01-04.

2021-01-18

**Beslut***Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

**Expedieras till**

Sökanden

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 7 2020.735 SBN

**Ingared 5:178 (Ingaredsgatan 26), bygglov för tillbyggnad av uterum (2020-0746)**
**Ärendebeskrivning**

Anmälan inkom 2020-09-22 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (radhus) med uterum. Sökande har meddelats att man inte kan få startbesked för åtgärden då den överstiger de tillåtna 15 m<sup>2</sup>. Man har uppmanats att minska storleken på tillbyggnaden men har istället ändrat anmälan till ansökan för samma åtgärd. Sökande har meddelats att bygglov inte kan medges för åtgärden men har valt att få ansökan prövad av Samhällsbyggnadsnämnden.

Föreslagen åtgärd gäller en tillbyggnad i form av ett inglasat uterum med en bygnadsarea om 23 m<sup>2</sup>. Tillbyggnadens väggar består av dörrar och fönster i glas och samt panelväggar. Taket i kanalplast.

Åtgärden har redan utförts. Tillsynärende har upprättats, dnr 2019–511.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av B 175 S, ”Ingared 5:1 m fl.”, lagakraft 1972-12-27.

Planbestämmelserna anger bl.a. prickad mark, mark som inte får bebyggas och korsmarkerad mark, mark för uthus o dyl. dock ej garage

Vid granskning av ärendet konstateras följande avvikelser:

Del av tillbyggnaden, ca 14 m<sup>2</sup> är placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas, ca 9 m<sup>2</sup> är placerad på korsmarkerad mark.

Delar av radhuslängan är i och med det ursprungliga lovet placerats på prickmark och på korsmark varför ca 60 % av Ingared 5:178 är placerad på prickmark och resterande 40% är placerad på korsmark. Detta har då bedömts som en liten avvikelse.

**Yttrande**

Sökande har delgetts förslag till beslut och givits möjlighet men inte inkommit med något yttrande

**Bedömning**

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en

åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, varken var för sig eller vid en samlad bedömning.

Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva om den innebär en betydande olägenhet för omgivningen eller ej eller i övrigt uppfyller kraven gällande lämplig utformning och dylikt.

2021-01-18

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

**Beslut***Arbetsutskottets förslag till beslut*

Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 c § punkt 2 (PBL 2010:900), utifrån att avvikelserna utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplan.

**Expedieras till**

Sökanden

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 8 2020.626 SBN

## **Lergodset 1, bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum (2020-0551)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-07-03 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten LERGODSET 1 (KERAMIKGATAN 33).

Föreslagen åtgärd innebär att man bygger till ett enbostadshus med ett inglasat uterum med måtten 3,6 x 5,5 meter. Tillbyggnadens väggar består av dörrar och fönster i glas och samt panelväggar. Taket i kanalplast.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Dp A476, "Västra Tegelbruksviken", lagakraftvunnen 1985-06-02.

Planbestämmelserna anger bl.a. prickad mark, mark som inte får bebyggas. Största sammanlagda våningsyta i kvadratmeter 1 100.

Vid granskning av ärendet konstateras följande avvikelser:

Hela tillbyggnaden, dvs 20 m<sup>2</sup> är placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Området har redan en byggnadsarea om ca 1 580 m<sup>2</sup>.

Samhällsbyggnadsnämnden tog upp ärendet för prövning 2020-11-16 och beslutade att återremittera ärendet för att beredas för eventuellt positivt besked.

### *Yttrande*

Sökande har delgetts innehållet i tjänsteskrivelsen och inkommit med ett yttrande, se bilaga. Sökande anger i korthet att flera i området har fått göra tillbyggnader liknande det de önskar göra.

Sakägare på fastigheten Lergodset 1 och Noltorp 1:16 har hörts.

Ingen av de hörda som inkommit med svar har haft något att erinra, se bifogade remissvar. Noltorp 1:16 och en av sakägarna på Keramikgatan 19 och en av sakägarna på Keramikgatan 31 har inte inkommit med något svar.

### *Bedömning*

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en

åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, varken var för sig eller vid en samlad bedömning.

Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva om den innebär en betydande olägenhet för omgivningen eller ej eller i övrigt uppfyller kraven gällande lämplig utformning och dylikt.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

2021-01-18

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att tillbyggnaden inte är förbjuden enligt Miljöbalken 7 kap 15 § och därför inte kräver någon strandskyddsdispens

**Beslut***Arbetsutskottets förslag till beslut*

Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 c § punkt 2 (PBL 2010:900), utifrån att avvikelserna utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplan.

**Expedieras till**

Sökanden; Sakägare fk (Noltorp 1:16, Lergodset 1); PoIT

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 9 2020.724 SBN

**Snickaren 1, bygglov för nybyggnad av carport (2020-0852)****Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-10-27 och avser Bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten SNICKAREN 1.

Den tänkta carporten utgör 105,7 kvm byggnadsarea (BYA). Takutsprång bedöms inte inräknas i BYA. Carporten utförs i svart papptak samt träfasad i kulör NCS S 3502-Y. Nockhöjden blir ca 3,6 m.

Byggnaden placeras 4,4 m från fastighetsgräns till fastigheten Stadsskogen 1:45, 0,6 m från fastighetsgräns till fastigheten Snickaren 5 samt 2,8 m från fastigheten Snickaren 2.

**Förutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan A70 (Del av Alingsås) , antagen 1939. Det aktuella området bedöms ligga utanför användningsområden avsedda för bostäder, såsom exempelvis det område som är betecknat SIII, då detta område är begränsat av en punktstreckad linje. Den tänkta åtgärden placeras i sin helhet på mark som är punktprickad.

**Yttranden**

Med anledning av att det har bedömts att åtgärden inte kan beviljas, har en kommunikering om avslag skickats till sökande 2020-11-16. Sökande har 2020-11-30 inkommit med ett yttrande enligt vilken han i huvudsak informerar om att han vill att Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglovet med anledning av att hyresgäster har efterfrågat carportplatser, grannar i närområdet har beviljats carport/garage på prickbetecknad mark, underlaget är fackmannamässigt framtaget och initialt positivt svar från en bygglovshandläggare. Vidare anger sökande att detaljplanen från 1939 inte speglar det behov som finns idag. Projekteringen är utförd med hänsyn till form- färg- och materialverkan samt brandkrav. Sökande upplever att han fått ett positivt svar från samhällsbyggnadskontoret i ett tidigare skede, men att tjänstemän inte kan ta beslut om avvikelser av denna art på delegation. Yttrandet ingår som bilaga i beslutet.

Med anledning av åtgärdens avvikelse avseende placeringen på mark som inte får bebyggas samt med anledning att bygganden placeras inom 4,5 m från tre angränsande fastigheter, har ärendet skickats på grannhörande till angränsande fastighetsgrannar. Ingen erinran mot sökt åtgärd har inkommit.

**Bedömning**

De garage/carportar på grannfastigheterna som sökande hänvisar till är från -73, -87, -63, -63 och omfattas inte heller av samma detaljplan. Med anledning av de annorlunda förutsättningar som gällde vid aktuell tidpunkt för dessa äldre byggnader avseende lagar och placeringar, kan de därför inte bedömas ha någon prejudicerande effekt för detta ärende.

Åtgärden strider mot detaljplan i det avseende att hela byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas. Eftersom hela byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas kan inte den avvikelsen betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b 1 p § plan- och bygglagen



2021-01-18

(2010:900), PBL.

Eftersom åtgärden strider mot en egenskapsbestämmelse (den punktprickade marken) bedöms inte 9 kap. 31 c § kunna tillämpas, eftersom det enligt prop. 2013/14:126 (sid. 183 och 310) framgår att "Den tänkta bestämmelsen är endast avsedd att göra det möjligt att medge avvikelser i förhållande till det ändamål som har bestämts i detaljplanen, dvs. i förhållande till s.k. användningsbestämmelser"..... "Däremot medger punkten 2 inga ytterligare avvikelser i förhållande till s.k. egenskapsbestämmelser, t.ex. att viss mark enligt planen inte får bebyggas, utöver vad som följer av punkten 1 och 31 b §."

Frågan är således om åtgärden kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 b 2 p. PBL. Området är redan bebyggt med flerbostadshus och den tänkta carporten är ingen förutsättning för att området fortsättningsvis ska kunna användas för bostadsändamål. Med hänsyn till att sökt åtgärd således inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt bedöms det att avvikelse inte kan medges enligt 9 kap. 31 b 2 p PBL och bygglov inte kan beviljas. Bedömningen görs i likhet med den bedömning Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) gjorde avseende förrådsbyggnader som till viss del skulle placeras på prickmark, enligt dom P 1444-15 i vilken de avslog bygglovets i denna del.

Vad sökande i övrigt angett i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning i ärendet.

### **Beslut**

*Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

### **Expedieras till**

Sökanden; Akten

Vid eventuellt bygglov: Grannar fk (Ekorren 24, Ekorren 7, Snickaren 2, Snickaren 5, Stadsskogen 1:45, Svarvaren 4, Svarvaren 5); PoIT

### **Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 10 2020.723 SBN

### **Södermanland 3 (Östgötagatan 26), bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (2020-0824)**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-10-15 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten SÖDERMANLAND 3 (ÖSTGÖTAGATAN 26).

Åtgärden avser tillbyggnad av bostadshuset i gavel mot sydväst med uterum.

Fasadbeklädnad i huvudsak av glaspartier, Takbeklädnad av plåt och glas.

Tillkommande byggnadsarea är 35,7m<sup>2</sup> och taklutning är 8°.

Befintlig huvudbyggnad och befintligt garage har en sammanlagd byggnadsarea på 154m<sup>2</sup>. Vid tänkt byggnadsarea finns ett skärmtak som avses rivas.

#### *Förutsättningar*

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 80 och området är reglerat med bestämmelsen B I, e3 150, e4 700, f. Detaljplanen visar att området ska i huvudsak användas till Bostäder med högst en våning och reglerar i övrigt största sammanlagda byggnadsarean per fastighet till 150 m<sup>2</sup>, minsta tomtstorlek till 700 m<sup>2</sup>, tak skall ha takutsprång och takvinkel skall vara 22-38°, fasadmaterial skall vara trä, puts eller tegel med infärgad fog och takmaterial skall vara tegel, betong eller slätplåt i tegelröd färg. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

#### *Yttranden*

Kommunicering om avslag har skett och sökanden har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Sökanden har inkommit med yttrande 2020-11-30 och framgår av bilaga.

#### *Bedömning*

Detaljplanen är från 2001. Aktuell fastighet ingick tidigare i stadsplan A 438 och användningen var då parkmark. Angränsande fastigheter som ingår i stadsplan A 438 har en byggrätt med en sammanlagd byggnadsarea per fastighet på 180m<sup>2</sup>.

Befintlig huvudbyggnad och befintligt garage har en sammanlagd byggnadsarea på 154m<sup>2</sup> och avviker från detaljplanen avseende byggnadsarea som anger en största sammanlagd byggnadsarea till 150m<sup>2</sup>.

Med tillkommande sökt tillbyggnad kommer den sammanlagda byggnadsarean att bli 190m<sup>2</sup> och avviker därmed från tillåten byggnadsarea med 40m<sup>2</sup>.

Detaljplanen anger en takvinkel mellan 22-38°, sökt åtgärd innebär en takvinkel på 8°. Takvinkel avviker därmed från detaljplanen med minst 14°.

Åtgärdens fasadutformning är i huvudsak av glas och överensstämmer därmed inte med utformningsbestämmelserna som anger att fasadmaterial skall vara trä, puts eller tegel.

Åtgärdens takmaterial är av plåt och glas och överensstämmer därmed delvis inte med utformningsbestämmelserna som anger att takmaterial skall vara tegel, betong eller slätplåt.

2021-01-18

Åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser (PBL 9:31 b).

Fastigheten och byggnadsverket stämmer inte överens med detaljplanen och har inte godtagits vid en tidigare prövning och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser (PBL 9:30).

Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse och utgör inte ett lämpligt komplement till den användningen som har bestämts i detaljplanen vilket medför att PBL 9 kap 31c § inte är möjlig att använda.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, vid en samlad bedömning av tidigare avvikelser och för nya avvikelser är avvikelserna sådana att de inte kan godtas som liten avvikelse. Något annat skäl för att godta avvikelserna har inte framkommit. Det finns därmed inte förutsättningar att ge det sökta bygglovet. Bygglovet ska därmed inte beviljas.

**Beslut**

*Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

**Expedieras till**

Sökanden

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 11 2020.728 SBN

## Bokö 1:6, tillsyn olovligt byggande (2020-0752)

### Ärendebeskrivning

Anmälan inkom 2020-11-24 och avser Tillsyn Olovligt byggande på fastigheten Bokö 1:6. Anmälan initierades av SBN.

2020-09-23 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende, gällande olovligt byggande av en komplementbyggnad på 51,7 kvm, på fastigheten Bokö 1:6, som saknar beslut om bygglov och startbesked.

En ansökan om bygglov lämnades in 2020-05-15 gällande, bygglov för ombyggnad av komplementbyggnad (LOV 2020-000407), till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun. Den aktuella ansökan avsåg uppförande av en bastu- och förrådsbyggnad på fastigheten Bokö 1:6. Den aktuella byggnaden har en byggnadsarea och bruttoarea på 51,7 kvm och är tänkt att ersätta tidigare bastu- och förrådsbyggnad som stod på fastigheten. Samhällsbyggnadsnämnden beviljade bygglov för komplementbyggnaden 2020-10-19 (§ 215, 2020-590 SBN). I beslutet om bygglov framgår att uppförandet av byggnaden redan har påbörjats.

2020-10-29 överklagas beslutet om bygglov och rättidsprövning skickas till Länsstyrelsen 2020-11-16.

Positivt beslut om strandskyddsdispens, för den aktuella byggnaden, fattades av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-18 (§ 207, 2019-498 SBN).

2020-01-21 meddelar Länsstyrelsen Västra Götalands län, Dnr: 526-46273-2019, beslut om att godkänna Samhällsbyggnadsnämndens beslut om strandskyddsdispens med ändringar;

1. a. Byggnaden får inte användas för boende.
- b. Byggnaden får inte inredas med inventarier och inredning som är att betrakta som tillhörande hus som är avsedda att bo i, t.ex. sängar, kyl/frys, spis, köksskåp, diskho, matsalsmöbler, tv/projektor, soffa och soffbord.
- c. Fler eller större fönster än de som finns med på ritningen i ansökan får inte uppföras på den del som avser bastu, entré och omklädningsrum (se bilaga). I den del som avser förråd får maximalt ett fönster uppföras och det ska uppföras minst 1,5 meter ovan mark och ha en yta på maximalt 0,5 kvm.
- d. Dörrarna får inte förses med fönster.

2. Ändrar formuleringen "Endast den yta som byggnaden upptar på marken får tas i anspråk som tomtplats" till "Endast den yta som byggnaden upptar får användas för ändamålet".

Övriga villkor i kommunens beslut ska fortsatt gälla.

2020-11-24 skickades en kommunicering ut till fastighetsägare till fastigheten Bokö 1:6, där fastighetsägaren bereddes möjlighet att yttra sig i ärendet om, att utan bygglov och startbesked uppfört en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 51,7 kvm på

2021-01-18

fastigheten Bokö 1:6.

#### *Yttranden*

2020-12-09 inkommer fastighetsägare med yttrande, där fastighetsägaren till Bokö 1:6 framför i huvudsak att de inte har startat upp byggnationen igen, efter att de erhållit bygglov. Byggnaden är placerad där de tidigare tre byggnaderna var placerade. Träpanelen som satts upp, är grundmålad i vitt när den levereras från brädgården, vilket gör att byggnaden blir mer framträdande nu än vad den kommer vara när den är färdig. Den kommer då målas enligt bygglovet i samma grå/blåa nyans som övriga bygganden på tomten. Byggnaden kommer användas och brukas i enlighet med vad Länsstyrelsen kräver i sitt beslut. Byggnadens utformning in- och utvändigt har ändrats efter Länsstyrelsens villkor i samband med att de godkände byggnaden och placeringen i strandskyddsdispensen. Fastighetsägaren skriver vidare att de är medvetna om att de gjort detta i fel ordning och att de ej var tillräckligt pålästa i frågan och trodde att de kunde uppföra en ersättningsbyggnad på samma plats.

#### *Förutsättningar*

Fastigheten är belägen utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Delar av området ligger inom riksintresse för naturvård (Anten-Mjörn). I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som Riksintresse för naturvård och inom sammanhållet område med värdefull natur. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna i Alingsås kommun (Antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger fastigheten inom område R7, vilket innebär; Område med stort rekreativvärde - ingen ny bebyggelse.

Strandskyddsdispens beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-18 (§ 207, 2019-498 SBN).

Länsstyrelsen godkände SBN beslut om strandskyddsdispens 2020-01-21, med ändringar.

Bygglov för komplementbygganden beviljades 2020-10-19 (§ 215, 2020-590 SBN).

#### *Bedömning*

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, upprättade ett tillsynsärende avseende olovligt byggande på fastigheten Bokö 1:6, 2020-09-23. Det olovligt uppförda avsåg en nybyggnad av en komplementbyggnad, med en byggnadsarea på 51,7 kvm.

Strandskyddsdispens beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-18 (§ 207, 2019-498 SBN) för den tänkta byggnaden.

Fastighetsägaren hade 2020-05-15 lämnat in till Samhällsbyggnadskontoret, en ansökan om bygglov som avsåg uppförande av en komplementbyggnad, LOV 2020-000407. Bygglov beviljades 2020-10-19, § 215 2020-590 SBN. 2020-10-29 överklagas beslutet om bygglov och rättidsprövning skickas till Länsstyrelsen 2020-11-16. Beslut i frågan, vad avser överklagandet av bygglovet, från Länsstyrelsen har inte meddelats Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, 2020-12-21.

2021-01-18

Enligt beslutet om bygglov (LOV 2020-000407) framgår att komplementbyggnaden uppförts innan beslut om bygglov fattats. Enligt historiska fotografier som återfinns i ärendet har uppförandet av den nya byggnaden påbörjats innan 2018-05-03.

Då fastighetsägarna till Bokö 1:6 har lämnat in en ansökan om bygglov för komplementbyggnaden, samt att beslut om bygglov har fattats av SBN, anses det inte aktuellt att besluta om lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL, i det aktuella ärendet.

Enligt 11 kap. 57 §, PBL, skall en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks, var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, eller den som begick överträdelsen eller den som har fått fördel av överträdelsen. I det aktuella fallet är det fastighetsägarna till fastigheten Bokö 1:6 som byggsanktionsavgiften skall riktas mot och som därmed är, enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt betalningsskyldiga.

En byggsanktionsavgift skall tas ut för att olovligt, utan beslut om startbesked ha uppfört en komplementbyggnad på 51,7 kvm. Ett bygglov med startbesked i efterhand förändrar inte detta faktum. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 20 504 kr för en komplement-byggnad på 51,7 kvm, enligt 9 kap. 6 § 2 p, plan- och byggförordning (2011:338), PBF. Den aktuella sanktionsarean är 36,7 kvm.

Beräkning  $(0,25 \cdot 47300) + (0,005 \cdot 47300 \cdot 36,7)$

Enligt 11 kap. 53a § PBL, får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara mindre allvarlig art. Samhällsbyggnadsnämnden finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned bygg-sanktionsavgiften på grund av att den inte står i rimlig proportion till överträdelsen.

Enligt 11 kap. 60 § PBL, bedöms fastighetsägarna till Bokö 1:6 vara solidariskt betalningsansvariga till byggsanktionsavgiften.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges 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. Fastighetsägarna till Bokö 1:6 har beretts möjlighet att inkomma med yttrande 2020-11-24.

## Beslut

### *Arbetsutskottets förslag till beslut.*

En byggsanktionsavgift på 20 504 kr tas ut solidariskt av fastighetsägarna till fastigheten Bokö 1:6, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan startbesked.

2021-01-18

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 60 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 11 kap 53 § plan- och bygglagen (2010:900), 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

#### *Upplysningar*

Enligt 11 kap. 61 §, PBL, skall 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.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

#### *Lagrum*

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

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt 10 kap. 34 § PBL, ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk om;

1. Byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.
2. Nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd 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



2021-01-18

den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap. 53 § PBL, ska en byggsanktionsavgift 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.

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

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

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 fått fördel av överträdelsen.

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

Enligt 11 kap. 60 § PBL, Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift sättas ned till hälften av det belopp som följer av 9 kap. 8 § PBF om den som gjort sig avgiftsskyldig hade bygglov för åtgärden när den begicks.



2021-01-18

*Handlingar som tillhör beslutet*

Anmälan 2020-09-23

Fotografier 2018-06-21 2020-11-24

Fotografier 2018-05-03 2020-11-24

Yttrande (Skrivelse) 2020-12-09

Situationsplan 2020-11-24

Beräkning sanktionsavgift 2020-12-14

**Expedieras till**

Fastighetsägare till Bokö 1:6 rek MB, Akten

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 12 2020.732 SBN

## **Ingared 5:31 (Norsesundsvägen 7), tillsyn olovlig åtgärd (2020-0867)**

### **Ärendebeskrivning**

2020-11-04 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende efter att en anmälan gällande olovlig utfart från fastigheten Ingared 5:3, inkommit från Trafikverket.

Enligt anmälan har en olovlig utfart anlagts från garaget på fastigheten direkt ut mot Norsesundsvägen, där det råder utfartsförbud enligt gällande detaljplan DP 160, Bostäder vid Norsesundsvägen. Utfarten har även anlagts efter att slutbesked givits av Samhällsbyggnadskontoret i ärende LOV 2018-000269 (Bygglov, Nybyggnad av enbostadshus och garage). 2020-11-10 inkom Trafik och planeringsenheten med en skrivelse om att de inte fått någon förfrågan om att anlägga utfart över kommunal yta angränsande mot Norsesundsvägen, en utfart som därutöver strider mot Trafikverkets regler och detaljplan.

I den situationsplan som ligger för grund till beslut om bygglov i ärende LOV 2018-000269 redovisas det, hur utfart från fastigheten ska anläggas och enligt denna hamnar den i det U-område som är avsett för in- och utfart. I de underlag som inkom i samband med anmälan framgår det dock tydligt att man inte utfört åtgärderna i enlighet med det aktuella bygglovet och åtgärden omfattas således inte av bygglovet som fattats i ärende LOV 2018-000269.

De markåtgärder som skett är utfyllning av diket mellan fastighetsgräns till fastigheterna Ingared 5:31 och Ingared 5:114. Fyllningen bedöms ha varit avsevärd med hänsyn till den avsevärda höjdskillnaden mellan in- och utfart kontra dikesbotten, enligt fotografi som ingår i beslutet. En fyllning av diket i denna omfattning bedöms således vara marklovspliktig. Ytan för åtgärden beräknas på de inkomna handlingarna i bygglovsärende LOV 2018-000269 samt kommunens kartsystem. Den omfattade ytan är enligt kommunens kartsystem 14 kvm och med hänsyn till eventuella felmarginaler i kartsystemet bedöms den totala ytan åtminstone vara 10 kvm.

### **Yttrande**

2020-11-25 skickades en skrivelse till fastighetsägarna, enligt vilken de gavs tillfälle att yttra sig i ärendet. De blev även upplysta om eventuella ingripanden enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900). 2020-12-07 inkom fastighetsägarna med en skrivelse med förklaring i ärendet. Utfarten som upprättats har utförts av Smålandsvillan i samband med ett villabygge bakom dem. Den gjordes för att lastbilarna skulle kunna svänga in på vägen för att leverera huset. Fastighetsägarna har därefter frågat Smålandsvillan om infarten får vara kvar, varefter de fått ett godkännande. Senare under året har utfarten asfalterats i samband med att man asfalterat runt huset. De uppger även att deras hus ligger i mitten på en lång stäcka där det är ca 200 meter fri sikt åt båda hållen. Fastighetsägarna informerar vidare om att de har hängt upp en kedja samt satt ut krukor så att den olovliga utfarten inte kan användas, vilket även framgår av de bilder som inkom i samband med yttrandet.

### **Förutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplan DP 160, Bostäder vid Norsesundsvägen, lagakraftvunnen

2021-01-18

2011-06-03.

*Bedömning*

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Eftersom åtgärden som genomförts inte omfattas av det bygglov respektive startbesked som beslutades i ärende LOV 2018-000269, bedöms en överträdelse skett eftersom anläggandet av in- och utfarten är en marklovpliktig åtgärd enligt 9 kap. 11 § PBL, med anledning av den utfyllnad som skett mellan fastigheterna Ingared 5:31 och 5:114.

En åtgärd som kräver lov får inte påbörjas innan ett startbesked utfärdats enligt 10 kap. 3 § PBL. Trots detta har åtgärden genomförts och det föreligger således anledning till ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL.

När någon påbörjat en sådan åtgärd som kräver lov, trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, ska en särskild avgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL, en så kallad byggsanktionsavgift.

Eftersom markåtgärden syftar till att utgöra en in- och utfart som i sin helhet strider mot detaljplanen i det avseende att det på platsen råder utfartsförbud, bedöms det inte vara sannolikt att marklov kan beviljas i efterhand, för den utförda markåtgärden. Ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL är således inte aktuellt.

Enligt 11 kap. 57 §, PBL, skall en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks, var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, eller den som begick överträdelsen eller den som har fått fördel av överträdelsen. I det aktuella fallet är det fastighetsägarna till fastigheten Ingared 5:31 som byggsanktionsavgiften skall riktas mot och som därmed är, enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt betalningsskyldiga.

En byggsanktionsavgift skall tas ut för att fastighetsägarna utan beslut om startbesked har utfört en markutfyllnad på 10 kvm. 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 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean, vilket är 1 655 kr.

I aktuellt ärende bedöms sanktionsavgiften stå i rimlig proportion till överträdelsen och bör inte sättas ned enligt 11 kap. 53 a § PBL.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om en rättelse sker innan beslutet fattats i ärendet enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelse i aktuellt ärende innebär att in- och utfarten tas bort helt från det område som inte ingick i beslut om bygglov enligt ärende LOV 2018-000269, dvs genom att diket återställs fram till den del i detaljplan som medger in- och utfart.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift, ska den som anspråket riktas mot ges 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. Överträdelsen bedöms ha begåtts någon gång efter att bygglov beviljades för

2021-01-18

enbostadshuset (2019-06-24). Fastighetsägarna till fastigheten Ingared 5:31 har beretts möjlighet att yttra sig 2020-11-25, vilket således är inom 5 år från det att överträdelsen begicks.

### Beslut

#### *Arbetsutskottets förslag till beslut.*

En byggsanktionsavgift på 1 655 kr tas ut solidariskt av fastighetsägarna till fastigheten Ingared 5:31 för att ha påbörjat en lovpliktig åtgärd utan startbesked.

Fastighetsägarna har fram till nästa nämndssammanträde som detta ärende tas upp i igen, att vidta rättelse. Har inte rättelse vidtagits i tid ska en ny byggsanktionsavgift för överträdelsen tas ut i nästkommande nämndssammanträde. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i ärendet tills rättelse är utförd. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när rättelse skett.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap. 54 § PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 60 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 11 kap 53 § PBL och 9 kap 17 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

#### *Upplysningar*

Enligt 11 kap. 61 §, PBL, skall 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.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

#### *Lagrum*

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

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

2021-01-18

Enligt 10 kap. 34 § PBL, ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk om;

1. Byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.
2. Nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som medelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd 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 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.

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

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

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 fått fördel av överträdelsen.

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

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,

2021-01-18

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 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap. 2 § PBF.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. Förordning (2013:308)

Med anledning av att det finns risk för en dubbel byggsanktionsavgift enligt 9 kap. 2 § PBF, ges fastighetsägarna härmed ytterligare tillfälle att yttra sig. Yttrandet ska ha inkommit till Samhällsbyggnadskontoret inom 3 veckor från det att beslutet delgetts fastighetsägarna.

#### *Handlingar som tillhör beslutet*

Anmälan 2020-11-04

Kommunicering 2020-11-25

Yttrande 2020-12-07

Utdrag ur Geosecma 2020-12-21  
(kommunens kartsystem)

#### **Expedieras till**

Fastighetsägare REK/MB, Klaganden REK/MB (Trafikverket, Box 417, 80105 GÄVLE), Akten.

#### **Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 13 2020.675 SBN

### **Klippan 4 (Semestervägen 108), tillsyn olovlig markåtgärd (2020-0439)**

#### **Ärendebeskrivning**

2020-05-25 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Klippan 4. Tillsynsärendet upprättades efter att fastighetsägare till grannfastigheten Lövekulle 1:38 inkommit med en anmälan.

Enligt anmälan har marknivå på fastigheten Klippan 4 höjts med 3 meter, utan erforderligt bygglov/marklov.

2020-07-17 blev fastighetsägarna informerade om det upprättade tillsynsärendet och gavs tillfälle att yttra sig enligt 11 kap. 58 § PBL. Vidare blev de informerade om möjlighet till rättelse enligt 11 kap. 54 § PBL och att rättelse innebär att det olovligt uppförda tas bort.

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande 2020-08-03 enligt vilken vederbörande informerar om att ingen markhöjning har gjorts som inte omfattas av bygglovet. Bifogat yttrandet är ett e-postmeddelande från markentreprenören som intygar detta samt informerar om att arbetet avbröts innan det var färdigt.

2020-08-26 har Samhällsbyggnadskontoret gjort ett tillsynsbesök på den aktuella platsen. Utöver de markåtgärder som tidigare uppmärksammats i ärendet, kom det vid tillsynsbesöket till Samhällsbyggnads kännedom att en stödmur har uppförts i anslutning till infarten. Muren mättes upp och det kunde konstateras att muren hade en höjd på mellan 1,8 och 0,5 och en längd på 14,5 meter.

Till ärendet har en situationsplan över nya och gamla markhöjder inkommit från GIS-enheten på Alingsås kommun. Höjder enligt "H då" är höjder interpolerade från höjdkurvorna som är inlagda i primärkartebasen 2019-02-07. Höjder enligt "H nu" är inmätta 2020-05-19. Höjderna är alltså de höjder som var före och efter att markåtgärder utfördes. Markåtgärder som omfattar mer än 0,5 m (praxis för marklovspliktiga åtgärder) har enligt situationsplanerna utförts enligt följande:

#### Höjning:

- 82,93/83,58 (0,65 m)
- 82,84/83,54 (0,7 m)
- 82,27/83,58 (1,31 m)

#### Sänkning:

- 84,42/83,88 (0,54 m)
- 84,28/83,67 (0,61 m)

Fastighetsägarna blev 2020-08-27 informerade om vilka höjder som är utförda, men att Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om att de av dåvarande Tf Bygglövschef över e-post gavs tillåtelse att påbörja markåtgärder innan startbesked. Fastighetsägarna blev 2020-08-27 även informerade om att det, utöver markåtgärderna, finns en uppförd stödmur i anslutning till infarten till fastigheten, vilken bedöms vara en bygglovspliktig anläggning som inte kan tolkas ingå inom ramen för de markåtgärder som tidigare godkänts. Vidare



2021-01-18

informerades de om att det kommer att tas ut en byggsanktionsavgift för muren om inte rättelse sker senast innan nästa nämndssammanträde, genom att den tas bort eller genom att den åtgärdas så att den inte är bygglovspliktig, dvs max 0,5 m hög.

Fastighetsägaren har 2020-09-01 över e-post angett att han har svårt att se att grannen ska påverkas av stödmuren och undrar vidare om man kan ansöka om bygglov retroaktivt eller om han måste återställa. Han har fått till svar från Samhällsbyggnadskontoret att huruvida någon störs eller inte är en fråga som tas vid det eventuella bygglovshandläggandet och att det går att ansöka om bygglov i efterhand, men eftersom åtgärden har påbörjats innan startbesked kommer därför ändå beslut om en byggsanktionsavgift att föreslås till Samhällsbyggnadsnämnden. Fastighetsägaren har återigen informerats om att rättelse innebär att den uppförda muren tas ner.

2020-09-11 har byggnadsinspektör på Samhällskontoret haft ett telefonsamtal med fastighetsägaren och tjänsteanteckning från samtalet framgår enligt följande: "Jan meddelar över telefon att han avser att inkomma med ytterligare ett yttrande nästa vecka, ang. stödmuren. Han har blivit informerad om att stödmuren inte omfattas av markåtgärderna utan är bygglovspliktig. Han avser att ansöka om bygglov i efterhand för stödmuren och han blev informerad om att detta dock inte påverkar frågan om byggsanktionsavgift och att förvaltningens förslag till beslut kommer att vara att ta ut en byggsanktionsavgift men att nämnden har sista ordet. Ang. de markhöjder som är för höga, kommer detta eventuellt att åtgärdas. Han skulle återkomma även i detta avseende."

#### *Bedömning*

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

#### *Markåtgärder*

Markåtgärder som innebär en avsevärd ändring av markens höjdläge kräver marklov. Enligt praxis bedöms en avsevärd ändring av markens höjdläge vara 0,5 meter. Sammantaget, med totalt tre punkter på situationsplan inmätta 2020-05-19 som höjts över 0,5 m och som mest 1,31 m, bedöms just dessa ändringar vara marklovspliktiga. De två punkter som omfattar sänkning/schaktning av mark, knappt mer än 0,5 m, bedöms inte vara marklovspliktiga med hänsyn till ändringens omfattning.

Beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades 2019-06-25 (ärende LOV 2019-000115). Något startbesked beviljades aldrig i ärendet och det har således inte funnits någon möjlighet att påbörja åtgärden med stöd av bygglovet och den utförda markåtgärden kan därför inte hänvisas till det beviljade bygglovet. Att bygglovet sedan har upphävts medför alltså ingen skillnad avseende rätten att påbörja åtgärden, eftersom något startbesked aldrig hann beviljas i ärendet. Att påbörja åtgärden genom att utföra marklovspliktiga markåtgärder har således utförts utan erforderliga tillstånd enligt plan- och bygglagen.

Enligt e-post från Tf Bygglövschef 2019-07-05 enligt ärende LOV 2019-000115, har sökande fått information om att det inte krävs lov för att flytta bort "lite jordmassor". Vidare har sökande frågat om han ska tolka detta som att de kan göra allt som behövs fram till gjutning av platta, varpå han fått svaret (2019-07-15) att Tf Bygglövschef tycker att de kan förbereda marken för grundläggningsarbetet. Inga kantelement eller armeringsarbeten får göras innan



2021-01-18

det tekniska samrådet dock.

Enligt 11 kap. 53 § första stycket PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut, även om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Av andra stycket följer dock att en avgift inte behöver tas ut om det är oskäligt bl.a. med hänsyn till vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. Vid skälighetsbedömningen borde utrymmet för avgiftsbefrielse anses vara större för privatpersoner och ensamföretagare än för näringsidkare av visst format. Försumlighet hos uppdragstagare, dålig ekonomi eller okunskap om gällande regler anges som exempel som inte leder till avgiftsbefrielse. Felaktiga besked från en myndighet som framkallat den gärning eller passivitet som föranlett byggsanktionsavgiften torde dock vara grund för avgiftsbefrielse (se Didón m.fl. PBL (7 december 2017, Zeteo), kommentaren till 11 kap 53 §). I förarbetena till 11 kap. 53 § PBL anges att byggsanktionsavgiften är en sanktion av straffrättslig karaktär och att artikel 6 i Europakonventionen därmed är tillämplig. Hänsyn måste därför tas till den s.k. oskuldspresumtionen i artikel 6.2. Den enskilde får inte åläggas en orimlig bevisbörda för att undgå avgift. Det måste därför finnas utrymme för en inte alltför restriktiv prövning av befrielsegrunderna i varje enskilt fall (prop. 2009/2010:170 s. 346).

Samhällsbyggnadskontoret bedömer således att fastighetsägaren, genom de åtgärder han företagit samt överenskommelser med Samhällsbyggnadskontoret på Alingsås kommun, har försökt få klarhet i vilka åtgärder han kan utföra innan startbesked och att han har gjort vad han kunnat för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelse skulle inträffa. Det får därför anses oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift i det aktuella ärendet. Detta särskilt då avgiften är en sanktion av straffrättslig karaktär och då den enskilde inte får åläggas en orimlig bevisbörda samt att prövningen av befrielsegrunderna vid en individuell prövning inte ska vara allt för restriktiv. Det innebär att felaktiga besked från en myndighet, i detta fall Alingsås kommun, som framkallat den gärning eller passivitet som föranlett byggsanktionsavgiften och andra påföljder torde vara grund för avgiftsbefrielse (se Didón m.fl. PBL (7 december 2017, Zeteo), kommentaren till 11 kap 53 §). Se dom från Mark- och miljödomstolen (MMD) enligt Mål nr P 2887-17, 2018-06-21.

Även om någon byggsanktionsavgift inte ska tas ut för de utförda markåtgärderna krävs ändå marklov i efterhand för de marklovspliktiga markhöjningar som har utförts. Ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL är således aktuellt för platser där mark har höjts med över 0,5 m, eftersom det bedöms som sannolikt att marklov kan beviljas i efterhand för detta. De aktuella punkterna är rödmarkerade på situationsplan som ingår i beslutet (daterad 2020-11-18). Det bedöms skäligt att marklovsansökan inkommer inom 2 månader från det att beslutet vann laga kraft.

#### *Mur*

Murar eller plank behöver ha en viss höjd för att vara bygglovspliktiga. Det finns dock inte någon exakt höjd när en mur eller ett plank blir bygglovspliktigt. Det är inte enbart höjden som avgör när en mur eller ett plank blir bygglovspliktigt. (jfr prop. 1959:168 sid.137) Om konstruktionen ger ett beständigt uttryck eller inte kan ha betydelse för bygglovsplikten. Med stöd av dom (Kammarrätten Sundsvall 2004-06-02 mål nr 2738-02) bedöms den aktuella muren i detta ärende vara bygglovspliktig.

Den stödmur som har uppförts på fastigheten bedöms vara en bygglovspliktig anläggning enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Den kan inte tolkas ingå inom

2021-01-18

ramen för de markåtgärder som dåvarande Tf bygglovschef godkände innan startbesked. Muren har mätts upp av Samhällsbyggnadskontoret och har en höjd på mellan 1,8 och 0,5 och en längd på 14,5 meter.

Enligt ärende LOV 2020-000798 har sökande inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av muren. Vid tidpunkten för denna skrivelse var inte beslut taget i ärendet. Att bygglov skulle beviljas i efterhand medför dock inte att rättelse är utförd, utan en byggsanktionsavgift ska ändå tas ut, vilket fastighetsägaren blivit informerad om vid ett flertal tillfällen.

Eftersom det finns två fastighetsägare till den aktuella fastigheten Klippan 4, bedöms det vara rimligt att byggsanktionsavgiften ska tas ut solidariskt av de båda fastighetsägarna. De har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks. Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den längd av stödmuren som har uppförts. Enligt uppmätning på plats är denna längd 14,5 m. Detta innebär en byggsanktionsavgift på 8041 kr enligt 9 kap. 12 § 8 p PBF.

Avgiften står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Avgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Fastighetsägarna har blivit informerade om att ingen byggsanktionsavgift ska tas ut om rättelse sker och att rättelse innebär att den olovligt utförda muren tas bort, innan frågan om sanktion tas upp i Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde. Ingen rättelse har skett.

#### *Beräkning*

$(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 14,5) = 8041 \text{ kr}$

#### **Beslut**

##### *Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

#### **Expedieras till**

Fastighetsägare till fastigheten Klippan 4, rek MB, Klagande – Lövekulle 1:38, rek MB, Akten

#### **Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 14 2020.727 SBN

**Kärrbogärde 3:18 (Lövhultsvägen 57), tillsyn olovlig installation av eldstad (2020-0929)**
**Ärendebeskrivning**

I samband med anmälan om nybyggnation av bastu på fastigheten Kärrbogärde 3:18 kom det fram att det har utförts även installation av eldstad.

Vid kontroll mot vårt arkiv hittades ingen anmälan om detta. Tillsynsärende upprättades 2020-11-20.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden är anmälningsplikt enligt PBF 6 kap 5 § 4 st. och att startbesked i efterhand kan sannolikt beviljas.

Sökanden informerades 2020-12-04 om bedömningen och uppmanades att komma med svar om han avser att göra frivillig rättelse genom att ta bort den olovliga åtgärden eller fortsätta med anmälan. Sökanden upplystes att om startbesked beviljas i efterhand ska även byggsanktioner tas ut utöver avgiften för startbeskedet.

Sökanden meddelar 2020-12-14 att de fortsätter med anmälan. Startbesked för installation av eldstad utfärdades 2020-12-21

**Yttrande**

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

Sökanden anger 2020-12-14 att de accepterar avgiften då de inser att de inte har haft rätt förfarande i byggnationen av bastun.

**Motivering till beslut**

Enligt PBL 9 kap 2§ krävs det bygglov för nybyggnad. Enligt PBL 9 kap 6§ för en- och tvåbostadshus utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att uppföra en komplementbyggnad i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter och inte dominerar över bostadshuset. Åtgärden får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Bastun i detta fall placeras 1m från tomtgräns. Sökande uppger skriftligen att ägaren till fastigheten Kärrbogärde 3:19 har medgivit åtgärden.

För att bygga en bygglovsbefriad komplementbyggnad utanför detaljplan krävs heller ingen anmälan. Men, om det i byggnaden installeras en eldstad, rökkanal, anordning för ventilation eller anläggning för vattenförsörjning eller avlopp kan en anmälan krävas för en sådan åtgärd. Det är alltså inte komplementbyggnaden som är anmälningspliktig utan det är åtgärden i komplementbyggnaden som kräver en anmälan.

Enligt PBF 6 kap 5§ 4st för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en installation eller väsentlig ändring av eldstad, rökkanal.

2021-01-18

**Beslut***Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

**Expedieras till**

Fastighetsägare

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 15 2020.731 SBN

## **Lindekullen 20 (Grankullegatan 31), tillsyn olovligt byggande altan och mur (2020-0693)**

### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser Tillsyn olovligt byggande altan och mur LINDEKULLEN 20 (Grankullegatan 31).

2020-09-04 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten Lindekullen 20, efter att en anonym anmälan inkommit till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun. Enligt anmälan finns det en altan som är byggd runt huset som saknar bygglov och enligt anmälaren överskrider altanen den maximala byggnadsarean för området, samt att det ska finnas en mur ut mot Grankullegatan, som enligt anmälan inte följer detaljplanen.

2020-12-08 skickar Samhällsbyggnadskontoret ut en skrivelse där fastighetsägaren bereds möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Fastighetsägarna informeras om att åtgärderna kan bedömas vara bygglovspliktiga och att en byggsanktionsavgift kan bli aktuell i ärendet om inte rättelse sker, dvs det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. I skrivelsen informeras fastighetsägarna om att Samhällsbyggnadskontoret under vecka 50, 2020, kommer utföra ett platsbesök, för att fotografera på fastigheten.

2020-12-14 utför Samhällsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten Lindekullen 20 och utför fotografering på altanen och muren som är uppförd på fastigheten.

2020-12-20 inkommer fastighetsägaren till Lindekullen 20 med yttrande.

### *Bakgrund*

För fastigheten gäller detaljplan, DP 164, Bostäder vid Grankullegatan, Västersluttningen (laga kraft 2011-10-27).

Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder som utgörs av friliggande hus eller parhus. Huvudbyggnaden får endast uppföras med en våning, souterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Huvudbyggandens kortsida skall vändas mot gata. Största byggandsarea för huvudbyggnaden är 150 kvm. Marknivåer utanför byggander och p-plats får inte ändras med mer än 1 m, om det inte finns särskilda skäl. Större nivåskillnader utanför byggander ska tas upp med sockel eller souterrängvåning och utanför p-plats med stödmur.

Staket, plank, häckar eller murar ska finnas vid kvartersgräns mot gata. För kvarter, innehållande flerfamiljshus skall dessa placeras i närheten av kvartersgräns där så prövas lämpligt. Öppningar får högst vara 6 m breda. Entrépartier ska utformas med en tydlig gränsövergång mot gata t.ex. med grindstolpe, port eller markerande markbeläggning. Murar som placeras i anslutning till och är synliga från allmän plats ska vara av natursten.

2018-12-20 utfärdas bygglov för altan/trädäck 64 kvm, på fastigheten Lindekullen 20 (§ D BI 2018-001007). 2019-03-17 beviljas startbesked för altanen/trädäcket (§ D StBes 2019-000203). 2019-10-25 utfärdas slutbesked för altan/trädäck (§ D SIBes 2019-000875).

2021-01-18

Murens totala längd är ca 17 löpmeter.

Enligt 6 kap 1 § p 7 krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

#### *Yttrande*

2020-12-20 inkommer fastighetsägarna till Lindekullen 20 med yttrande. Fastighetsägarna framför i sitt yttrande att de har ett beviljat bygglov och slutbesked på altan/trädäck enligt LOV 2018-000530, och att muren är uppförd enligt regler som finns på boverket/kommunen. I yttrandet hänvisar fastighetsägarna till Lindekullen 20 till att marken har förändrats utanför huset och att detta är utfört av kommunen. I det hänvisade e-posten framgår att Alingsås kommun har godkänt att NCC fyllde ut med makadam på kommunens fastighet Stadsskogen 1:1 vid vägen i anslutning till fastigheten Lindekullen 20. Detta gjordes i samband med asfalteringen av Grankullegatan.

#### *Bedömning*

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Enligt den inkomna anmälan om olovligt uppförd altan och mur på fastigheten Lindekullen 20 gör Samhällsbyggnadsnämnden följande bedömning;

#### *Altan*

Fastighetsägare till Lindekullen 20 erhöll bygglov 2018-12-20, enligt beslut § D BI 2018-001007, och slutbesked är utfärdat 2019-03-17 enligt beslut StBes 2019-000203, för den aktuella altanen. Altanen är således uppförd enligt erhållet bygglov och en byggsanktionsavgift för altanen skall därmed inte tas ut.

#### *Mur*

Murens totala längd är ca 17 löpmeter och sträcker sig efter fastighetens norra och nordostliga sida. Muren är uppförd i mörkgrå natursten, längst med tomtgräns och har ett utförande med olika höjdlägen. Den högsta delen av muren finns på fastighetens nordöstra fasadsida som angränsar mot naturområde, på fastigheten Stadsskogen 1:1.

Eftersom termen mur inte är definierad i plan- och bygglagsstiftningen måste det göras en bedömning om den aktuella konstruktionen utgör en bygglovspliktig åtgärd med utgångspunkt i vad som uttalas i rättspraxis i detta avseendet. Frågan blir således om den aktuella konstruktionen med hänsyn till dess höjd, längd, genomsiktighet, utformning i övrigt, läge, utförande och beständighet, ändamål samt omgivningspåverkan kan anses vara en bygglovspliktig mur enligt 6 kap. 1 § punkten 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 juli 2015 i mål nr P 121-15 samt den 21 februari 2017 i mål nr P 196-16, MÖD 2014:39 och Kammarrättens i Sundsvall dom den 25 september 2012 i mål nr 2526-11).

Murar behöver ha en viss höjd för att vara bygglovspliktiga, men det är enligt ovan nämnda rättsfall inte enbart höjden som avgör när en mur är bygglovspliktig. Det finns inte heller någon höjdgrens för när bygglovsplikten inträder. Den aktuella muren är uppförd längst med tomtgränsen på fastigheten Lindekullen 20, norra och nordöstra sida som angränsar mot

2021-01-18

fastigheten Stadsskogen 1:1. Konstruktionen ger visuellt intryck av att vara en mur. Murens konstruktion är i mörkgrå natursten med liggande topp stenar, vad avser höjden är denna av lägre utförande med två stycken stegrande och sjunkande sektioner (15 cm – 20 cm) mellan fyrkantspelare ca 40\*40 cm. Pelarna har en varierande höjd på ca 20 cm- ca 50 cm. Muren utger en tydlig gräns mellan gata och fastighetsgräns både på den norra och nordöstra fasadsidan. På baksidan av muren finns det en planterad häck.

I lagkommentar till PBL (Se Didón m.fl.. Plan- och bygglagen (Version den 1 juli 2016 t.o.m. supplement 5., Zeteo), kommentaren till 9 kap. 2 § under rubriken Punkt 7. Murar och plank.) anges bl.a. följande: "En mur är bygglovspliktig, oavsett om den är fristående eller utgör en stödmur som har en jordfylld sida. I praxis brukar bygglovsplikten bedömas mera med hänsyn till murens eller plankets läge, utförande och beständighet än utifrån något bestämt höjdmått."

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 juli 2015 i mål nr P 121-15 anges att: "Vid bedömningen av om en viss konstruktion ska anses vara bygglovspliktig ska hänsyn tas till konstruktionens höjd, längd, genomsiktighet och utformning i övrigt. Även omständigheter som ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas (jfr bl.a. MÖD 2014:39). Hänsyn ska vidare tas till konstruktionens läge, utförande och beständighet (se Kammarrättens i Sundsvall dom den 25 september 2012 i mål nr2526-11)."

Enligt bygglov § D 342, 2017-04-28 Nybyggnad av 14 st enbostadshus med carport och förråd framgår inga handlingsunderlag vad avser mur och det finns heller inga anteckningar eller uppgifter vad avser uppförande av mur på fastigheten Lindekullen 20. Inga tidigare eller senare ansökningar finns registrerade i Samhällsbyggnadskontorets, Alingsås kommun, ärendehanteringssystem på fastigheten, vad avser bygglov för uppförande av mur.

Enligt gällande detaljplan för fastigheten Lindekullen 20 framgår att Staket, plank, häckar eller murar ska finnas vid kvartersgräns mot gata. Öppningar får högst vara 6 m breda. Entrépartier ska utformas med en tydlig gränsövergång mot gata t.ex med grindstolpe, port eller markerande markbeläggning. Murar som placeras i anslutning till och är synliga från allmän plats ska vara av natursten.

Med hänvisning till ovan anförda görs bedömningen att muren inte utgörs av en bygglovsbefriad mur enligt 9 kap. 4 § PBL då konstruktionen är uppförd vid fastighetsgräns, den är en beständig konstruktion och utgör en tydlig gräns mellan gata och fastigheten.

Hela muren anses därmed vara bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § 7 p, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande). I det aktuella ärendet finns goda förutsättningar att bevilja bygglov för muren i efterhand. Ett beslut om lovföreläggande är således aktuellt i detta ärende.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för åtgärder som påbörjats utan startbesked. I detta fall har ett plank uppförts utan bygglov och startbesked. Sanktionsavgiften ska enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF,



2021-01-18

halveras om det innan åtgärden påbörjades fanns beslut om beviljat bygglov eller att anmälan avseende anmälanpliktiga åtgärder var inlämnad. Detta är inte aktuellt då det inte finns något beviljat bygglov för muren.

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. Rättelse innebär att muren i sin helhet, ca 17 löpmeter, rivs 2021-01-24. Fastighetsägarna har blivit informerade om detta 2020-12-08. Ingen rättelse har skett. Att eventuellt bygglov beviljas i efterhand innebär inte att rättelse utförs.

Enligt 11 kap. 57 §, PBL, skall en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, eller den som begick överträdelsen eller den som har fått fördel av överträdelsen. I det aktuella fallet är det fastighetsägarna till Lindekullen 20 som byggsanktionsavgiften skall riktas mot och som därmed är, enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt betalningsskyldiga.

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

En byggsanktionsavgift skall tas ut för att olovligt ha uppfört en mur utan startbesked. 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 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank. Byggsanktionsavgiften är blir således 9 223 kr för en mur på 17,0 löpmeter enligt plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Beräkning  $(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 17)$

### Beslut

*Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

### Expedieras till

Fastighetsägare REK MB, Akten

### Paragrafen är justerad



2021-01-18

§ 16 2020.725 SBN

## **Lo 1:9 (Loo 522), tillsyn olovligt byggande (2020-0516)**

### **Ärendebeskrivning**

Anmälan inkom 2020-06-24 och avser Tillsyn Olovligt byggande på fastigheten LO 1:9 (LOO 522).

2020-06-24 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Lo 1:9, efter att en anmälan inkommit om olovligt byggande. Den olovliga åtgärden avsåg, att det på sågverksbyggnaden utförts fasadändring i form av att ett flertal nya fönster satts in, på byggnadens sydvästra gavelsida, som vetter mot sjön Anten.

2020-07-13 skickar Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun ut en kommunicering till fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, där de gavs möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

2020-07-20 skickades en remiss till Bebyggelseantikvarie, Alingsås kommun, där denne gavs möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

2020-10-09 skickar Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ut en ny skrivelse till fastighetsägarna på Lo 1:9, där de bereds inkomma med yttrande på bebyggelseantikvariens yttrande.

### **Yttrande**

2020-08-02 inkommer fastighetsägare till fastigheten Lo 1:9 med yttrande i ärendet; I yttrandet behandlas syftet och målet med byggnaden på fastigheten Lo 1:9 där fastighetsägarna önskar skapa en samlingsplats för bygden samt att byggnaden ska få vara en tillgång för bygdens folk. I skrivelsen framgår även att byggnaden på fastigheten var i dåligt skick, då de tog över som fastighetsägare, samt att de under åren som gått gjort en del renoveringar i form av måleri av fasad, åtgärdat invändiga skador i golv, renovering av yttertak, ny ytterpanel mm. Under 2016 hade de kommit över ett antal begagnade fönster och att de insåg, att fasaden som vetter mot sjön, behövde mycket ljusinsläpp för att ta tillvara den fina utsikten. Vilket de insåg skulle innebära ett mervärde.

2020-09-09 inkommer Bebyggelseantikvarie, Alingsås kommun med yttrande i ärendet; "Åtgärderna som utförts på byggnaden har förändrat dess ursprungliga karaktär som sågverk och dialog behöver föras angående den nya gestaltningen eftersom det ligger inom kommunens Kulturmiljöprogram för Loo (57), vilket antogs av KF 2018-04-25 § 88. Den utförda åtgärden kan anses vara en förvanskning av det f.d. sågverket på grund av ny fönstersättning".

2020-10-30 inkommer fastighetsägarna till Lo 1:9 med svarsyttrande; "Vi har tagit emot skrivelsen angående olovligt byggande på Lo 1:9 och är förvånade över slutsatserna som framkommer. Hela byggnaden var förfallen och saknade underhåll sedan över 60 år tillbaka. Hela tomten var igenvuxen av sly, buskar och träd. I undervåningen var alla bärande stolpar uppruttna eftersom hela undersågen stått under vatten i många år pga. ett tätt avlopp. När vi köpte fastigheten var vårt första alternativ rivning. När tolkningen av

2021-01-18

strandskyddet ändrades blev situationen annorlunda och vi beslöt efter långt övervägande att börja renovering och underhåll av fastigheten. Alla fönster var utslagna och skadegörelse och förstörelse hade förkommit under en längre tid.

Vi kontaktade Leader angående ev. bidrag för bevarande av vissa delar men fick till svar att "Detta är ingen unik byggnad för varenda by har något liknade". Trots detta har vi bevarat den gamla sågramen och även tagit tillvara delar av historiskt intresse som vi hittat bland all bråte när vi röjde. De övriga maskiner som fanns och var av värde såldes i samband med fastighetsförsäljningen 1986. Hela reparationsarbetet har bekostats med privata medel och eget arbete.

Fönstren vi har satt in gjordes 2016, alltså före Kulturprogrammet för Loo antogs 2018. Även om våra åtgärder är en ändring från den ursprungliga byggnaden så är det förvånande att det kallas förvanskning av den från förfall och rivning räddade byggnaden som av de flesta kallas lada.

Vi har av många fått uppskattning för att vi reparerat den gamla sågverksbyggnaden som av en del tidigare kallades byns skamfläck".

#### *Förutsättningar*

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser. Enligt Översiktsplan, Alingsås kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2018-10-31 § 182, framgår att fastigheten ligger vid sjön Anten med strandområden, vilken är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Sammanhängande område med värdefull natur.

Fastigheten ingår i ett kulturmiljöområde, Lo (57), Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88. I kulturmiljöprogrammet framgår det följande om kulturmiljöområdet Lo;

Gårdar och kvarn i öppet odlingslandskap. Kulturmiljön omfattar en bebyggelsemiljö som består av en samling av gårdar vid Loos gamla byplats och några utskiftade gårdar i närheten av denna. I miljön ingår också en kvarn och en såg, samt en kvarnlämning.

I motiveringen för kulturmiljön framgår bland annat att miljön kring Loos gamla byplats består av välbevarad gårdsbebyggelse. Gårdarna ligger samlade kring ett vägshål i ett vidsträckt öppet odlingslandskap. Miljön uppvisar en mängd olika slag av byggnader med olika funktion. Mangårdsbyggnaden till Stora Loo har en magnifik veranda och ligger i en stor parkliknande trädgård med syrenberså och grusgångar. Ett par utskiftade gårdar som ligger åt skogssidan i kanten av det öppna odlingslandskapet ingår också i miljön. Kvarn- och sågmiljön är av stort kulturhistoriskt intresse. Frikyrkan är tidstypisk och välbevarad och vittnar om det aktiva frikyrkliga verksamheten som har lång tradition i trakten.

Rekommendationer för miljön är att byggnaderna bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Odlingslandskapet bör hållas öppet.

Fastigheten Lo 1:9 ligger utanför detaljplan och det krävs inte bygglov för fasadändringarna enligt 9 kap § 8 PBL, trots att byggnaden ligger inom ett område som omfattas av kulturmiljö.

2021-01-18

Den kulturhistoriska utvärderade bebyggelsen är av ett sådant slag att de bör omfattas av 8 kap. § 13 plan- och bygglagen (2010:900) förbud mot förvanskning och § 14 PBL, underhåll och varsamhet.

### *Bedömning*

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, upprättade ett tillsynsärende på fastigheten Lo 1:9, då det kommit Samhällsbyggnadskontoret till känna att det utförts en fasadändring på sågverkets sydvästra fasadsida mot sjön Anten. Fasadändringen är av sådan art att det satts in nya fönster på den sydvästra gavelsidan. Ursprungligen har sågverket haft tre fönster på plan 2. På entréplan har det ursprungligen funnits två fönster och två portliknande öppningar med trädörrar. Samtliga fönster har ursprungligen legat vågrätt placerade, med fönsterbågens långsida.

Den aktuella fasadändringen som utförts på sågverksbyggnaden innefattar, att det på plan 2 satts in totalt 7 stycken enlufts-fönster och 1 stycken tvålufts-fönster. Samtliga fönster är stående med fönstrets kortsida placerad vågrätt. På entréplan har det satts in totalt 6 stycken nya fönster. 3 stycken av fönstren är enlufts-fönster i samma utförande som på plan 2, 1 stycke tvålufts-fönster lika plan 2, samt 2 stycken enlufts-fönster av mindre modell med vågrätt placering av fönsterkamens långsida.

Området för fastigheten är utpekad som intressant kulturmiljöområde ur ett kommunalt perspektiv i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram.

Enligt 8 kap. 13 § PBL, får en byggnad som är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Vidare i 8 kap. 14 § PBL, skall ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskapskraven som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet skall anpassas till omgivningens karaktär från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och skall underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Enligt 2 kap. 6 § PBL, Allmänna och enskilda intressen, Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Byggnaden, på vilken det har utförts en fasadändring som väsentligt har förändrat sågverkets ursprungliga karaktär, ingår i ett sådant kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL, vilket innebär att byggnaden och bebyggelseområdet inte får förvanskas. För att bestämmelserna ska kunna tillämpas

2021-01-18

behöver inte byggnaderna vara av byggnadsminnesklass enligt kulturmiljölagen (1988:950), ett tillräckligt motiv kan vara att de är representativa för tidigare samhälleliga eller estetiska ideal, eller att de ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp. Av förarbetena till gamla PBL (prop. 1985/86:1 s 510) framgår att bestämmelserna kan tillämpas i fråga om en by eller ett område i en tätort som har ett särskilt kulturhistoriskt värde som helhet utan att alla enskilda hus, sedda var för sig, behöver ha ett sådant utpekade värde.

Frågan om vad begreppet förvanskning innebär har prövats av såväl Regeringsrätten som Mark- och miljööverdomstolen i ett flertal avgöranden (se t.ex RÅ 1991 ref.103, RÅ 1997 ref 77 och RÅ 1998 ref 17 samt Mark- och överdomstolens domar i mål P 285-12 och P 9167-12). Tillgänglig praxis ger emellertid inte någon entydig vägledning i vilka åtgärder som innebär förvanskning, utan frågan måste bedömas i varje enskilt fall utifrån de specifika förhållanden som gäller för byggnaden och platsen, se Mark- och miljööverdomstolens dom, den 22 april 2016 i mål nr P 9239-15.

Fastighetsägaren anför i sitt yttrande att sågverket var i förfallet skick och hade ett eftersatt underhåll under längre tid, när de övertog fastigheten. Fastighetsägarna framför vidare i sitt yttrande, att de har utfört omfattande renoveringar i sågverket och att de bevarat den gamla sågramen och tagit tillvara delar av historiskt intresse, som de hittat bland allt bråte. Hela reparationsarbetet har bekostats med privata medel och eget arbete. Alla fönster på sågverket var utslagna p.g skadegörelse och förstörelse och de aktuella fönstren på den sydvästra fasadsidan är insatta 2016.

I bebyggelseantikvariens yttrande framgår att sågverkets långsida följer det äldre utseendet, trots att även den sidan fått nya fönster och dörrar. De äldre portarna som fanns på den sydvästra fasadsidan har byggts bort. Bebyggelseantikvariens framför vidare i sitt yttrande att åtgärderna, vad avser den sydvästra fasadsidan har förändrat byggnadens ursprungliga karaktär som sågverk och att en dialog behöver föras, angående den nya gestaltningen av byggnaden, eftersom den ingår i Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram.

Enligt Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram beskrivs den aktuella kulturmiljön, som fastigheten Lo 1:9 ingår i som en miljö som uppvisar en mängd olika slag av byggnader med olika funktioner. Kvarn- och sågmiljön är av stort kulturhistoriskt intresse. Enligt kulturmiljöprogrammet är rekommendationerna för den aktuella miljön att byggnaderna, att de bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

I det aktuella ärendet görs bedömning att fönstren som satts in på byggnadens sydvästra fasad, inte har satts in för att bevara och återspegla byggnadens ursprungliga funktion som sågverk. De nya fönstren upptar en mycket större del av fasadytan på byggnadens sydvästra sida, än vad de ursprungliga fönstren gjorde. Fönstren ger ett intryck av att utgöra ett syfte, att från insidan av byggnaden öppna upp för utsikt mot sjön. Fasadsidan mot sydväst har en helt annan karaktär och återspeglar inte den ursprungliga fasaden på sågverket. Fastighetsägarna har i sitt yttrande framfört att de tagit tillvara det historiska i byggnaden, när de utfört renoveringar, både vad gäller föremål och material och att de fått uppskattning för att de reparerat sågverksbyggnaden. Intresset att bevara kulturmiljön i sin helhet med dess byggnader samt den bakomliggande historiska karaktären i Lo, och så även möjligheten för allmänheten att fortsättningsvis kunna uppleva den historiska atmosfären som är knuten till platsen, i form av en byggnads historiska funktion och utseende i samspel med andra

2021-01-18

byggnader som ingår i kulturmiljön, väger tyngre än det enskilda intresset att från insidan av sågverket ha utsikt över sjön.

En byggnadsnämnd får enligt 11 kap. 20 § PBL, förelägga en fastighetsägare som på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagit en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen att inom viss tid vidta rättelse (rättelseföreläggande). Av praxis följer att en åtgärd inte måste vara bygglovspliktig för att den ska anses vara olovlig och att det ska vara möjligt att ingripa mot den med stöd av ett rättelseföreläggande, MÖD 2015:42. Det är istället tillräckligt att åtgärden strider mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBL.

Med stöd av ovan anförda gör Samhällsbyggnadsnämnden, Alingsås kommun, bedömningen att den utförda fasadändringen, på fastigheten Lo 1:9, i form av ny fönstersättning på den sydvästra fasadsidan mot sjön Anten, utgör en förvanskning av kulturmiljön som fastigheten ingår i enligt 8 kap 13 § PBL. Det finns således skäl till att ett rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL påförs fastighetsägarna till fastigheten LO 1:9. .

Rättelse i detta fall bedöms vara att fönstren på sågverksbyggnadens sydvästra fasadsida mot sjön Anten, på fastigheten Lo 1:9, tas bort och den sydvästra fasadsidan återställs till sitt ursprungliga utseende så långt detta är möjligt, med erforderliga material som har för avsikt att bevara byggnadens kulturhistoriska miljövärde och tidsenlighet.

Eftersom den ursprungliga fasaden var underhållsmässigt eftersatt bedöms det inom ramen för rättelseföreläggandet kunna godtas att fönster installeras enligt de tidigare fönsterramarnas utformning samt att panel (som används för att sätta igen de nya fönstren) och ladugårdsdörrar uppförs i nytt trä och målas i färg likt övrig befintlig fasad, vilket torde spegla hur fasaden skulle sett ut om inte underhåll hade eftersatts. Tidigare fasadutformning framgår av fotografi som ingår i beslutet.

Det bedöms vara skäligt att rättelsen som skall utföras enligt detta ärendets rättelseföreläggande, ska utföras senast 8 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft. Detta medför att hänsyn tas till årstid och goda förhållanden vad avser väderlek finns, för utförandet av rättelsen. När rättelse är utförd skall fastighetsägarna till Lo 1:9 inkomma med fotografier på den berörda fasadsidan där det framgår att rättelse är utförd.

Det bedöms skäligt att föreläggandet förenas med ett vite på 20 000 kr. Skälet till detta är att det annars finns en risk för att en skyddsvärd kulturmiljö går förlorad och den kulturmiljö sågverket ingår i förlorar sin helhet. Detta innebär att vitet skall krävas, om åtgärden enligt föreläggandet inte har gjorts inom 8 månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Varje fastighetsägare skall vardera enskilt betala 10 000 kr i vite.

## **Beslut**

*Arbetsutskottets förslag till beslut*

Ärendet avskrivs helt utan rättelseföreläggande.

2021-01-18

**Expedieras till**

Fastighetsägare med REK MB (om annan än sökanden); Byggnadsantikvarie (AK) fk, Inskrivningsmyndigheten, Akten

**Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 17 2020.734 SBN

**Mejeriet 7, tillsyn olovlig åtgärd, ändrad användning (2019-0261)****Ärendebeskrivning**

Ärendet avser Tillsyn Olovlig åtgärd, ändrad användning på fastigheten MEJERIET 7.

2019-04-17 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten Mejeriet 7, eftersom det kommit till Samhällsbyggnadskontorets kännedom att i kontorslokaler på fastigheten har en vårdinrättning (Avonova) inretts utan lov.

Ett brev skickades till fastighetsägaren 2019-09-24. Enligt brevet framgår att ett tillsynsärende finns på den aktuella fastigheten och att det handlar om att en vårdinrättning har inretts utan lov. Fastighetsägaren ges tillfälle att kontakta samhällsbyggnadskontoret om ärendet.

Fastighetsägaren har över e-post skickad till dåvarande handläggare 2019-09-26, angett att han erhållit brevet som skickades enligt detta diarienummer. Han önskade därefter ett möte för att diskutera igenom ärendet.

Möte har hållits på plats 2019-10-02. Enligt tjänsteanteckningar framgår att diskussioner hölls på platsen avseende lovplikt, påföljder, åtgärdens stridande mot detaljplanen, klagörande huruvida 1500 kvm omfattas av åtgärden, när åtgärden påbörjades mm. Fastighetsägaren informerades även om att de bör inkomma med de kompletteringar som hade begärts i det ärende som avsåg tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av lokal enligt ärende LOV 2017-000017. Inga skriftliga yttranden har inkommit i något av ärendena.

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från industrilokal till handel/kontor, 1500 kvm, inkom 2017-01-11 enligt ärende LOV 2017-000017. Eftersom varken ritningar eller beskrivning av projektet hade inkommit i ärendet gjordes förelägganden om komplettering vid tre tillfällen. Inga kompletteringar inkom och ärendet avvisades således 2020-12-21.

**Bedömning**

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Enligt senaste ärendet på den aktuella platsen (ärende LOV 2000-000111) beviljades bygglov för tillbyggnad, utvändigt ändring samt uppförande av två skyltar på industribyggnad. Tillbyggnaden, en påbyggnad av våning, avsågs användas som kontor. Det framgår inte i ärendet om kontoren var kopplade till industriändamål. Med anledning av att det dock inte framgår att kontoren skulle innebära en avvikelse från detaljplan, får det anses troligt att användningen har bedömts vara planemässig vilket i sin tur innebär att kontoren var kopplade till byggnadens industriändamål. Denna bedömning styrks av det faktum att skyltarna som skulle uppföras var för företaget Turnils, ett solskyddsföretag som bedrev lagerverksamhet, vilket får anses vara en användning som kan utföras inom ett område avsett för industriändamål.



2021-01-18

Den aktuella användningen är avsedd för den verksamhet som företaget Avonova Hälsa AB bedriver. Enligt deras hemsida erbjuder företaget tjänster inom företagshälsa och ledarutveckling. Frågan är om den aktuella användningen är planenlig.

Fastigheten omfattas av detaljplan A 458, Del av Kristineholm (antagen 1981-08-31). Enligt detaljplanen är området avsett för industriändamål. Bestämmelsen avseende användning ska utgå ifrån hur tolkningen gjordes när den aktuella detaljplanen antogs, i det här fallet 1980-09-16. För fastigheten gäller enligt detaljplanen användning J - Industriändamål. Enligt handboken Statens Planverk 1976 - Anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag (1976), anges följande avseende område avsett för industriändamål;

Till industriändamål räknas även kraftverk, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer o dyl. I vissa fall kan sistnämnda anläggningar emellertid redovisas som kvartersmark för allmänt ändamål, tex då det är fråga om kommun tillhörigt elektricitetsvatten- eller gasverk. Planbestämmelser rörande sådana fall då viss del av industriområde avses utgöra skyddsbalte behandlas i samband med bestämmelserna angående mark som inte får bebyggas.

Planbestämmelser som anger att område får användas endast för visst ändamål får som regel anses inrymma rätt till all användning och bebyggelse som är direkt samhörig med ifrågavarande ändamål. ... Inom områden för handelsändamål bör hinder inte anses föreligga att inrymma tex kontors- och lagerlokaler eller andra för rörelsens bedrivande erforderliga utrymmen.

Med stöd av ovan anfört bedöms kontor som är samhörig med användning kopplad till industri, vara förenligt med detaljplanens användningsbestämmelse avseende Industriändamål. Kontor som inte har någon samhörighet med industriändamål, bedöms dock inte vara en användning som ingår inom ramen för industriändamål. Den aktuella användningen av lokalen, dvs kontor avsedd för företagshälsa och ledarutveckling, bedöms således strida mot gällande detaljplan.

Nästa fråga är om den ändrade användningen från kontor avsett för företaget Turnils, till kontor avsett för företaget Avonova Hälsa AB, innebär en sådan bygglovspliktig annan användning som innebär att en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för, enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Eftersom användningen fortfarande är avsedd för kontorsverksamhet och den interiöra inredningen inte bedöms ha ändrats på ett väsentligt sätt, bedöms åtgärden inte vara bygglovspliktig trots att den nya användningen, till skillnad mot den tidigare kontorsanvändningen, strider mot detaljplan.

Med anledning av att den ändrade användningen inte är bygglovspliktig, är det inte aktuellt att påföra fastighetsägaren någon byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Med anledning av att den nya användningen strider mot detaljplan och det inte bedöms att det är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, är ett rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL dock aktuellt i detta fall.

Enligt tjänsteanteckning i ärendet från 2019-10-02 framgår att vid tillsynsbesöket framfördes att ett rättelseföreläggande kan komma att medföra att fastighetsägaren måste avveckla



2021-01-18

Avonova och återställa byggnaden till sitt gamla skick (dvs det som det finns lov för, ev. LOV 2000-000111).

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig vid flertalet tillfällen. Inget yttrande har inkommit.

Överträdelsen bedöms ha begåtts när kontoret ianspråktogs för den nya verksamheten. Enligt ansökan till ärende LOV 2016-000656 (2016-11-18), avseende bygglov för skyltar, framgår följande: "Avonova har verksamhet i Mejeriet 7, inga skyltar visar detta." , varefter de har ansökt om lov för skyltarna. Den aktuella verksamheten har således pågått sedan åtminstone denna tidpunkt, men inte längre än 10 år.

Under utredningen har det framkommit att det troligen finns ytterligare ett företag som bedriver kontorsverksamhet inom den aktuella ytan. Företaget heter AFRY och är ett konsultföretag utan koppling till industriverksamhet. Att den aktuella ytan även skulle omfatta även detta företag skulle således inte medföra någon annan bedömning i ärendet.

Den yta som berörs är ca 1500 kvm, vilket framgår av ansöknings till det tidsbegränsade bygglovet enligt ärende LOV 2017-000017 samt de underlag som finns till bygglovsbeslutet avseende ärende LOV 2010-000111.

Rättelse innebär att de kontorslokaler som används av Avonova respektive AFRY på adressen Sandbergsvägen 4A, avvecklas och återställs så att lokalerna återigen används till industriändamål eller kontorslokaler avsedda för industriändamål.

## **Beslut**

*Arbetsutskottets förslag till beslut*

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

## **Expedieras till**

Fastighetsägare rek MB (Mejeriet 7 AB); Akten

## **Paragrafen är justerad**

2021-01-18

§ 18 2020.733 SBN

## **Ormekullen 12 (Ormekullevägen 18), tillsyn olovlig åtgärd (2019-0498)**

### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser Tillsyn Olovlig åtgärd på fastigheten ORMEKULLEN 12 (ORMEKULLEVÄGEN 18).

2019-07-16 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten Ormekullen 12 efter att byggnadsinspektör uppmärksammat att en mur har uppförts utan lov på fastigheten.

2020-03-31 har en skrivelse skickats till fastighetsägarna till den aktuella fastigheten, enligt vilken de informerats om att den aktuella muren saknar bygglov och startbesked och därmed är olovligt uppförd. De har informerats om att en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av detta om inte rättelse sker, dvs det olovligt utförda tas bort innan från om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. Vidare har fastighetsägarna getts tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-06 har representant för VårgårdaHus/Team Lyckebacka inkommit med ett yttrande över e-post. Enligt yttrandet framgår att de står som byggherre enligt tidigare bygglov för huset och med anledning av detta har de förmedlat att de antingen bygger en mur eller släntar av. De förstår att det är finns en diskussion huruvida rätt åtgärd är utförd, men tycker att en dialog om detta kan föras. Han informerar vidare om att enligt kunden har en bygglovsansökan för detta lämnats in senare efter uppmaning från Samhällsbyggnadskontoret, men att detta lades ner.

2020-12-07 har en skrivelse skickats till Team Lyckebacka AB, enligt vilken de formellt gavs tillfälle att yttra sig i ärendet. 2020-12-21 inkom de genom XX med ett yttrande, enligt vilken de framför att de har uppfört enbostadshus inklusive garage på den aktuella fastigheten, och att uppdraget är utfört enligt bygglovet och avslutat därefter. Gällande förhållandena i ärendet så anger de att de inte är byggherre gällande uppförande av en mur på fastigheten. De har hjälpt nuvarande fastighetsägare med redovisning av den mur som de har låtit uppföra runt tomten.

### **Bakgrund**

Ansökan om nybyggnad av enbostadshus med garage gjordes 2016-11-10 enligt ärende LOV 2016-000637. Bygglov beviljades 2016-12-19 enligt beslut § D 999. Startbesked beviljades 2017-02-16. Enligt bygglovet framgår att en stödmur endast ska uppföras parallellt med husväggen, vilket inte avser den aktuella stödmuren enligt detta tillsynsärende. På en av fasadritningarna står det "Avsläntning/ev. stödmur". Någon ritning på stödmur finns dock ej. Det framgår varken av handlingar inför slutbesked, protokoll för slutsamråd eller av slutbesked (2018-04-16) att en mur var uppförd.

2018-07-20 ansökte fastighetsägaren till den aktuella fastigheten om bygglov för en 60 m lång stödmur (ärende LOV 2018-000507). Sökande har i samband med ansökningen informerats om att de vid köp av tomten hade dialog med Team Lyckebacka om att jämna ut tomten samt om att sätta en stödmur. De förutsatte att detta arbete ingick i entreprenaden och därmed att nödvändiga bygglov fanns på plats, men eftersom bygglov har efterfrågats

2021-01-18

för stödmuren har de enligt begäran lämnat in ansökan. Sökande har samma dag fått en skrivelse med information om att Samhällsbyggnadskontoret för närvarande har längre handläggningstider är normalt.

2019-07-16 har Samhällsbyggnadskontoret skickat ett föreläggande om komplettering till sökande, då det har bedömts att det krävs en nybyggnadskarta med mur och mått på mur samt exteriörritningar på muren måste inkomma för att en prövning av ansökningen ska kunna göras. Inga handlingar inkom.

2019-09-02 har sökande över e-post blivit informerad om att inga handlingar har inkommit och att om inte de begärda handlingarna inkommer kommer Samhällsbyggnadsnämnden att avvisa ansökningen. Sökande har 2019-09-02 över e-post meddelat att stödmuren ingick i bygglovsritningen för nyproduktionen av villan och därför har själva bygglovsansökningen blivit ett misstag och de har tidigare fått information om att ärendet är stängt. 2019-09-03 har Samhällsbyggnadskontoret meddelat att muren inte finns med i den bygglovsansökan som avser nybyggnad av enbostadshus och har därför bett sökande bekräfta om de verkligen vill återta sin ansökan om bygglov för stödmur. Inget svar från sökande inkom efter detta och inte heller någon bekräftelse på att ansökan skulle återtas.

Med anledning av att inga kompletteringar heller inkom, vilket medförde att ansökningen inte var tillräckligt fullständig för att prövas, beslutades det 2019-09-25 att ärendet skulle avvisas (beslut § D Avvis 2019-000753).

2020-05-14 har nytt bygglov sökts enligt ärende LOV 2020-000400. Bygglov och startbesked har därefter beviljats 2020-06-10. Bygglov i efterhand har således beviljats för den aktuella muren.

#### *Bedömning*

Frågan är om det har skett överträdelse av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Den aktuella stödmuren ingick inte inom ramen för det bygglovsärende som avsåg nybyggnaden av bostadshuset med garage enligt ärende LOV 2016-000637.

Hela muren är bygglovspliktig och enligt det bygglov som beviljades i efterhand är den 72,5 m lång.

Att bygglov har beviljats i efterhand innebär inte att frågan om att ta ut byggsanktionsavgift är avgjord i och med bygglovet, utan hanteras i detta ärende eftersom åtgärden påbörjats innan startbesked.

Det bedöms att byggsanktionsavgiften ska tas ut av fastighetsägarna till den aktuella fastigheten, eftersom de dels är fastighetsägare och dels är de som haft fördel av överträdelsen. Muren har dessutom uppförts på uppdrag av fastighetsägarna. De har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks.

Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den längd som stödmuren omfattar, vilket är 72,5 löpmetrar. Detta innebär en byggsanktionsavgift på 35 475 kronor enligt 9 kap.

2021-01-18

12 § 8 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Avgiften står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Avgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Fastighetsägarna har blivit informerade om att ingen byggsanktionsavgift ska tas ut om rättelse sker och att rättelse innebär att den olovligt utförda muren tas bort, innan frågan om sanktion tas upp i Samhällsbyggnadsnämndens nästa sammanträde. Med anledning av att bygglov och startbesked är beviljat i efterhand, bedöms det dock vara orimligt att rättelse kommer att ske.

#### *Beräkning*

$(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 72,5) = 35\,475$  kr

#### **Beslut**

##### *Arbetsutskottets förslag till beslut*

Nämnden beslutar att en byggsanktionsavgift tas ut av fastighetsägarna till fastigheten Ormekullen 12 för att utan startbesked ha påbörjat nybyggnad av en bygglovspliktig mur på 72,5 löpmeter, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, men att avgiften 35 475 kr sätts ned till en fjärdedel, 8 869 kr, med hänvisning till att överträdelsen inte skett uppsåtligen och för att avgiften ska stå i rimlig proportion till överträdelsen (11 kap 53 a PBL)

Avskriva ärendet utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 60 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 12 § 8 p. § plan- och byggförordning (2011:338), PBF

#### *Upplysningar*

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

#### *Lagrum*

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

Enligt 6 kap 1 § 7 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL.

2021-01-18

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd 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 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. 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 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

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 fått fördel av överträdelsen.

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

Enligt 11 kap. 60 § PBL, om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Enligt 9 kap. 12 § 8 p. PBF är 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

2021-01-18

kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är; 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

*Handlingar som tillhör beslutet*

Fotografier från tillsynsbesök 2019-07-18

Yttrande 2020-04-06

Yttrande 2020-12-21

**Expedieras till**

Byggherre rek MB; Fastighetsägare rek MB, Akten

**Paragrafen är justerad**