



Datum: 2023-01-30
Handläggare: Aferdita Jashari

Bygg- och miljönämnden

Diariennr: 2023.024 BMN

Tillsyn, Olovligt byggande LAGGAREBACKEN 2:12 (KUNGÄLVSVÄGEN 107) (2022-452)

Ärendebeskrivning

I samband med handläggning av ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus med dnr LOV 2019–000100 misstänktes att bostadshuset/fritidshuset där den aktuella tillbyggnaden skulle utföras, hade uppförts utan bygglov.

Länk till webbkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Vid kontroll mot arkiv konstaterades att det fanns ett beslut om förhandsbesked och strandskyddsdispens för uppförande av bostadshuset (LOV 2012–280, utfärdat 2013-10-23). Enligt ansökan skulle det nya bostadshuset ersätta befintlig stuga på samma plats. I beslutet upplystes sökanden att beslut om positivt förhandsbesked gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Vidare i samma beslut uppmärksammades sökanden om att beslutet om förhandsbesked och strandskyddsdispens inte medför rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits. Bygglov har ej sökts men bostadshuset finns nu på plats.

Strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus beviljades 2022-07-25.

I beslutet bedömdes att bygglov med stor sannolikhet kunde beviljas i efterhand även för fritidshuset, därmed kunde beslutet om strandskyddsdispens för tillbyggnad hanteras i detta skede.

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2022-06-01 ett tillsynsärende på fastigheten LAGGAREBACKEN 2:12 eftersom det saknades bygglov för fritidshuset och information om detta skickades samma dag till fastighetsägare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att ett lovföreläggande var aktuellt i det här ärendet. I skrivelse skickad 2022-08-24 gavs fastighetsägarna möjlighet att yttra sig, i enlighet med Förvaltningslagen (2017:8900) 25 §.

2022-09-21 inkom ett yttrande. Fastighetsägarna anger att de tillträdde fastigheten 2015-11-16. Det ovan nämnda förhandsbeskedet och strandskyddsdispensen har aldrig nyttjats. Istället har den befintliga stugan renoverats då den var i stort behov av renovering. Renoveringen påbörjades under 2019.

Åtgärder som har vidtagits är:

- tilläggsisolering av alla väggar,
- ändring av tak från sadeltak till pulpettak,
- byte av alla fönster till tre-glas,
- byte av liggande brädor till stående och
- byte av fasadkulör från brun till faluröd.

2022-12-28- Ansökan om bygglov för tillbyggnad och fasadändring av fritidshus lämnas in.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Fastigheten ligger nära Stora Fjällsjön som har 100 m strandskydd.

Samhällbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av tak, fönster, fasadändring och färgbyte avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende, men eftersom fastigheten ligger utanför detaljplanområde omfattas åtgärderna ej av kraven på bygglov.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att höjning av taket och tillbyggnad av befintligt fritidshus är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § 2 st. PBL och att det är sannolikt att lov kan beviljas i efterhand. Aktuell åtgärd avser tillbyggnad i sydväst och i nordöst med en sammanlagd area på ca 11 m².

Enligt 11 kap.17 § PBL, om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

Prövningen av ansökan om bygglov i efterhand görs mot bakgrund av de förhållanden som råder vid prövningstillfället oavsett om åtgärden redan har utförts eller inte.

Ett bygglov ska handläggas och bedömas utifrån plan- och bygglagen och det är den nuvarande fastighetsägaren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Att fastigheten har bytt ägare 2015-11-16 ändrar inte förhållandena för hur gällande bestämmelser eller möjlighet att bevilja bygglov bedöms.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad och fasadändring av fritidshus har lämnats in och ett lovföreläggande är då ej aktuellt.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 §, en åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Fastighetsägaren har påbörjat tillbyggnationen av fritidshuset utan att bygglov och startbesked har utfärdats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att överträdelse av plan- och bygglagen har skett enligt det som är förskrivet i 11 kap. 5 § och att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel. Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen därmed är det aktuellt för byggsanktionsavgifter.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Enligt 11 kap. 53 § PBL behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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

I sitt yttrande, anger fastighetsägarna att de påbörjade åtgärderna eftersom det tog lång tid att få ett beslut om strandskyddsdispens men även på grund av brist på information angående bygglov.

Vid ärendets genomgång kan det konstateras att handläggningen av ärende för strandskyddsdispens har dragit ut på tiden. Första kontakt med fastighetsägaren via mail med information om ärendets gång har tagits ca två månader efter ansökan. Ansökan om strandskyddsdispens har lämnats in 2019-02-14. Ytterligare två månader efter, har ett mail skickats till sökanden med begäran om förtydligande om åtgärderna som ska utföras. Platsbesök har utförts 2019-11-13. Föreläggande om komplettering har skickats 2021-03-10. Beslut om strandskyddsdispens har utfärdats 2022-07-25.

Mot den bakgrunden finner samhällsbyggnadsförvaltningen att det finns skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53 a §§ PBL.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Beräknad sanktionsavgift i detta fall är **24 150 kr**.

Bygg- och miljönämnden föreslås att sanktionsavgiften sänkas till hälften av ordinarie belopp, dvs. till 12 075 kr.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § och 60 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs och ägare till fastigheten LAGGAREBACKEN 2:12 en solidarisk byggsanktionsavgift om 12 075 kr kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden tillbyggnad av fritidshus har påbörjats innan bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

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

Yttrande

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

Förvaltningens tjänsteskrivelse har 2022-11-23 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

2022-12-12 inkom yttrande från fastighetsägaren. Enligt yttrandet ska en bygglovsansökan lämnas in snarast. Fastighetsägarna uppger att de accepterar byggsanktionsavgiften men anger att de påbörjade åtgärden då det tog lång tid att få besked från nämndens sida angående dispens men även för frågor som gällde bygglov. Yttrandet i helhet bifogas.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplat</u>
Anmälan	2022-06-01
Fotomontage	2022-06-01
Beräkning av byggsanktionsavgift	2022-11-23
Foto	2019-11-23
Situationsplan	2021-03-29
Yttrande	2022-12-12

Lagrum

Enligt PBL 9 kap 4b § för en- eller tvåbostadshus krävs det inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Enligt PBL 10 kap 3, en åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska 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 en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

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

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av 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 en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare, del kv.

Sophia Cohen
Enhetschef bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-01-30