



Datum: 2023-12-04
Handläggare:
Direktnr:
Diariernr: 2023.145 BMN

Bygg- och miljönämnden

Gasellen 3, Sanktionsavgift för påbörjat utan startbesked (2022-564)

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden startade 2022-07-11 ett tillsynsärende på fastigheten GASELLEN 3 efter att det, i samband med nybyggnation av enbostadshus med sammanbyggt garage, kom fram att det byggs även en komplementbyggnad mot norr bakom garagedelen. På bifogat foto syns färdiggjuten betongplattan inklusive VA installationer.

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

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus har beviljats 2021-08-30 (Dnr 2021. 472).
Bygglovet avsåg bostadshus på ca 100 kvm med vidbyggt garage på 25,28 kvm.

Startbesked 1 för schakt, mark o grundläggningsarbeten t.o.m. flisbädd hade medgetts 2022-03-07 och startbesked nr 2 från flisbädd till färdigt byggprojekt 2022-06-07. Av beslutet framgår tydligt att startbeskedet 2 gäller endast för huvudbyggnaden.

2022-07-11-lägeskontroll utförd på fastigheten visar att lägeskontrollen avser bostad, garage och komplementbyggnad. Enligt detta, komplementbyggnadens storlek är 7,37x3,88. Byggnaden ligger som minst 1,81 m från gränsen till fastigheten Gasellen 2.

2022-07-11- information om startat tillsynsärende skickas till fastighetsägaren.

2022-07-14- i sitt yttrande anger fastighetsägaren att plattan har gjutits i samband med byggandet av huvudbyggnaden av logistiska skäl och att en anmälan om komplementbyggnad ska lämnas in efter att slutbesked för huvudbyggnaden utfärdas. Slutbesked för enbostadshuset har medgetts 2023-06-13.

2023-06-13- anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad har lämnats in. Startbesked i efterhand har utfärdats 2023-08-22.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 179, Bostäder vid Ragnehillsgatan, (laga kraft 2013-01-31). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att bostäder får byggas, byggnadsarea får inte överstiga 115 kvm, varav högst 90 kvm får utgöra huvudbyggnad. Huvudbyggnaden får utformas med inredd vindsvåning.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Enligt PBL 9 kap 4a§ krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra en byggnad som inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Åtgärden får viddas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Åtgärden är anmälningspliktig enligt PBF 6 kap 5§ punkt 9.

Enligt rättsfallet MÖD P 8944–18, skall skyldigheten att erlægga byggsanktionsavgift i princip inträda i och med att det olovliga byggandet påbörjas. För att byggsanktionsavgift skall kunna åläggas någon måste dock förutsättas att byggnadsarbetet fortskridit så långt, att det klart framgår att fråga är om bygglovskrävande åtgärd. Vid nybyggnad eller tillbyggnad måste sålunda antingen schaktning ha skett till ett sådant djup att den åtgärden i sig skulle ha krävt byggnadslov eller, om schaktning inte behövs för den avsedda byggnaden, att grunden till byggnaden helt eller delvis har lagts.

Frågan är då om plattan inklusive VA-installationer är att anse som en påbörjad åtgärd. I bifogat foto ses en färdig grunden för komplementbyggnaden bestående av platta inklusive VA-installationer.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att åtgärden har påbörjats innan startbesked har beviljats. Skäl för att ta ut en byggsanktionsavgift finns därmed.

Beräknad sanktionsavgift för aktuell åtgärd enligt Plan- och byggförordning 9 kap. 6 § 2 p är 16 668 kr. Beräkningen av sanktionsavgifter i sin helhet bifogas.

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.

Fastigheten Gasellen 3 ägs idag av _____ och _____. Ansökan om bygglov gjordes av AnteFast Kullingsberg AB som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att sanktionsavgiften ska riktas mot AnteFast Kullingsberg AB som är den som begick samt fått fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas med 2023 års PBB (prisbasbeloppet) som är 52 500 kr.

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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Bygg-och miljönämnden anser att byggherren har informerats i ett tidigt skede om vad som gäller samt inte har gjort allt hen kunnat för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.

Bygg-och miljönämnden bedömer att sanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen och bör därför inte sättas ned, enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs AnteFast Kullingsberg AB, org. nr. 16559111–1843 i egenskap av den som, när överträdelsen begicks, var ägare till fastigheten samt den som begick överträdelsen - en byggsanktionsavgift på 16 668 kronor för att nybyggnad av komplementbyggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden 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.

Tjänsteskrivelsen har 2023-10-26 skickats till byggherren för yttrande med möjlighet att senast 2023-11-10 lämna in synpunkter.

Ingen yttrande inkom.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Startbesked	2023-08-22
Bilaga	2022-11-14
Lägeskontroll	2022-07-11
Fotografi	2022-07-11
Anmälan	2022-07-11

Lagrum

Plan- och bygglagen (2010:900)

11 kap. 5 § byggnadsnämnden ska 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.

11 kap. 51 § 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 byggsprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

11 kap. 52 § 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.

11 kap 53 § en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

11 kap. 53 a 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

11 kap 54 § 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.

11 kap. 57 § 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.

11 kap. 58 § 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.

11 kap 61 § 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

Byggherre, del kv.
Fastighetsägare fk

Sophia Cohen
Bygglovschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör