



Datum: 2023-10-04
Handläggare: Virpi Dahl
Direktr:
Diariernr: 2023.118 BMN

Bygg- och miljönämnden

Gasellen 3 (Ragnehillsgatan 7) Tillsyn, mur uppförts utan bygglov (2023-323)

Ärendebeskrivning

Bygg- och Miljöavdelningen startade den 30 maj 2023 ett tillsynsärende då det kommit till kännedom att man uppfört en bygglovspliktig mur utmed fastigheten utan bygglov och startbesked. Upptäckten skedde i samband med rådgivning den 13 april 2023 när förvaltningens bygglovshandläggare var ute på plats. Ansökan om bygglov för muren från sökande inkom den 28 april 2023.

Bygglov med startbesked för muren har beviljats 31 maj 2023. Slutbesked har beviljats den 13 juni 2023 i LOV 2023-000266.

Länk till webkartan:

<https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv&coords=x=179496.25842118106,y=6422570.565541901;x=183813.48427104385,y=6424354.794037664&spatialReference={%22wkid%22:3007,%22latestWkid%22:3007}#map>

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 179 (laga kraft 2013-01-31.)

Bestämmelserna som gäller för fastigheten är bostäder. Byggrätten får totalt inte överskrida 115 kvm varav huvudbyggnad högst får vara 90 kvm.

Prickad mark- får inte bebyggas med byggnader.

Korsad mark- får inte bebyggas med uthus eller garage.

u- marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Det krävs bygglov för att uppföra eller väsentligt ändra en mur.

Det finns inte någon definition av begreppet mur i plan- och bygglagstiftningen. Av praxis framgår att omständigheter som konstruktionens höjd, längd, genomsiktighet, utformning i övrigt, läge, utförande och beständighet samt ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 juli 2015 i mål nr P 121-15).

Muren är en stödmur som uppförts i fastighetsgräns mellan Gasellen 3 och Igelkotten 10. Muren har en total längd på ca 27 meter. Merparten av muren har en höjd på ca 1 – 1,1 meter. Den högsta delen av muren (den sydöstra delen) har en höjd på ca 1,65 meter, för att ansluta till befintlig mur på Igelkotten 10. Muren är konstruerad med L-stöd i betong med ytskikt av obehandlad ljusgrå betong.

Muren är placerad på mark som är punktprickad i detaljplanen. Detta bedöms dock inte innebära några hinder för muren då den punktprickade markens beteckning är att marken inte får bebyggas med byggnader.

Bygg- och miljöavdelningen anser att muren är en bygglovspliktig åtgärd enligt 6 kap. 1§ sjunde punkten i PBF. Anordningen är beständig och högre än 0,5 meter.

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.

Överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

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.

Tjänsteskrivelsen skickats därmed till fastighetsägaren för yttrande.

Fastighetsägaren till Gasellen 3 inkom med yttrande den 23 augusti 2023.

” Eftersom Igelkotten 10 redan hade en stödmur, blev det naturligt anslutning mot denna och dess höjd. Detta blev den enda naturliga placeringen med hänsyn till både höjd och utseende. Detta måste ses som en mindre överträdelse, och det finns inga som fått någon negativ konsekvens av denna stödmur, utan bara positiva konsekvenser för grannfastighetens trädgård och hela omgivningens utseende.”

” Vår slutsats och förhoppning är att denna sanktionsavgift avskrivs helt och hållet då denna husbyggnation fått mycket stora extra kostnader med anledning av samhällsbyggnadsnämndens felaktiga bedömningar av höjdförhållande på fastigheten Gasellen 3.”

Yttrande i sin helhet bifogas i handlingar som tillhör beslutet.

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 Miljöavdelningen anser att fastighetsägarna till Gasellen 3, inte har gjort allt de kunnat för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.

I markplaneringsritningar och fasadritningar för bygglov av bostaden LOV 2021- 000472 skulle marken anpassas mot grannfastigheten Igelkotten 10 med en slänt. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att sanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen och bör därför inte sättas ned, enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Beräkning av sanktionsavgift

Beräknad totala sanktionsavgift är **15 487** kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § 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, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:
0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten GASELLEN 3, en sanktionsavgift på totalt 15 487 kr för att utan bygglov uppfört en mur.
Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan om tillsyn	2023-05-30
Yttrande från byggherren	2023-08-23
Kartutdrag	2023-09-12
Foto	2023-05-30
Foto	2023-05-30
Foto	2023-05-30
Beräkning av sanktioner	2023-08-16
Beslut LOV 2023-000266	2023-09-12

Uppllysningar

Överträdelser prövas enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder. Har du frågor är du välkommen att kontakta handläggaren

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägaren,

Sophia Cohen
Bygglovschef

Virpi Dahl
Bygglovshandläggare