

2023-03-14

§ 35 2023.034 BMN

Holmängen 1:48, tillsyn olovligt byggande (2022-0850)**Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsnämnden upprättade 2022-11-18 ett tillsynsärende på fastigheten HOLMÄNGEN 1:48 efter att det kom till kännedom att en tillbyggnad av ett enbostadshus har utförts utan att startbesked har utfärdats.

Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus på fastigheten HOLMÄNGEN 1:48 har beviljats 2022-03-26. Åtgärden avsåg höjning av det befintliga taket samt byte och ändrad utformning på samtliga fasader på huvudbyggnaden.

Fastighetsägaren ansökte i samma bygglovsansökan även för ytterligare en tillbyggnad i enlighet med de s.k. "attefallsåtgärderna", men fick rådet att göra en separat anmälan om den nya tillbyggnaden efter att det första bygglovet var klart.

Anmälan om tillbyggnad av enbostadshus inkom 2021-01-28.

Samhällsbyggnadsförvaltningen skickade 2021-03-26 en bedömning av ärendet där fastighetsägaren informerades att den sökta åtgärden inte är möjlig att utföra innan bygglovet på samma byggnad har fått ett slutbesked.

2021-07-12 ringde fastighetsägaren och ville ha en förklaring till varför inte startbesked kan ges innan bygglovet för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus har fått slutbesked. Handläggaren förklarade att i enlighet med PBL måste ett slutbesked (eller interimistiskt slutbesked) utfärdas i bygglovet innan "attefallstillbyggnaden" kan få startbesked, då "attefallstillbyggnaden" delvis sitter ihop med den åtgärd som genomförs i bygglovet.

2022-11-17 ringde fastighetsägaren och meddelade att "attefallstillbyggnaden" redan hade genomförts.

Tillsynsärende startas och information om startat tillsynsärende skickas till fastighetsägaren 2022-11-18.

2023-01-11 i sitt yttrande anger fastighetsägaren att tillbyggnaden har byggts i samband med de andra åtgärderna i första hand på grund av misstolkning av nämndens beslut och gällande regler men även på grund av att om tillbyggnaden skulle utförts efteråt skulle det innebära orimliga konsekvenser med t ex delade takstolar, fasad som behövde rivs efter avslutad fasadrenovering etc.

Vidare anger fastighetsägaren i yttrandet att denne anser att "attefallstillbyggnaden" kunde ha involverats i bygglovsansökan eftersom byggnadsarean i samband med tillbyggnaden inte skulle ha överskridits.

Yttrandet i sin helhet bifogas denna skrivelse.

Förutsättningar

2023-03-14

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse, OB 7, Saxebo-Porten, (laga kraft 1993-03-30). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt, största tillåtna bruttoarea inkl. bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70m² per tomt därav 50 m² för huvudbyggnaden.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt PBL 9 kap. 4 b §, för en- eller tvåbostadshus krävs det inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Åtgärden är däremot anmälningsplikt enligt PBF 6 kap 5§ punkt 12.

I en dom (MÖD 2019-11-25 mål nr P 7395–18) har MÖD konstaterat att en bygglovsbefriad åtgärd måste utföras på en färdigställd byggnad, som har godkänts med ett slutbesked, för att åtgärden ska vara undantagen från bygglovsplikt. Det innebär att en bygglovsbefriad tillbyggnad bara får utföras på en byggnad som har fått ett interimistiskt slutbesked eller ett slutbesked. Innan ett interimistiskt slutbesked eller ett slutbesked har meddelats är byggnaden inte ett befintligt bostadshus och någon "attefallstillbyggnad" får därmed inte göras.

I aktuellt fall har slutbesked för tillbyggnad och fasadändringar av enbostadshuset ej utfärdats och "attefallstillbyggnaden" uppfyller därmed inte kraven för att vara en bygglovsbefriad åtgärd.

Enligt gällande områdesbestämmelser är största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnaden 50 m². Enligt ritningarna som utgör underlag för beviljat bygglov har huvudbyggnaden en area på ca 48 m². Attefallstillbyggnaden har en area på 15 m². Sammanlagt skulle huvudbyggnaden efter tillbyggnaden ha en bruttoarea på 63 m² och den tillåtna bruttoarean enligt gällande områdesbestämmelser skulle därmed ha överskridits med 13 m². Attefallstillbyggnaden kunde därmed ej ha inkluderats i befintligt bygglov.

Enligt Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §, en åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Fastighetsägaren har påbörjat åtgärden utan startbesked har utfärdats och har därmed brutit mot Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §.

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.

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

2023-03-14

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.

Av 11 kap. 53 a § PBL framgår 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.

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

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att påbörja en tillbyggnad som kräver en anmälan innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Beräknad sanktionsavgift är 26 250 kr.

Sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a § eftersom anmälan var inlämnad innan åtgärden påbörjades.

Sanktionsavgift blir 13 125 kr.

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 har 2023-01-18 skickats till fastighetsägaren för yttrande. I sitt svar 2023-01-20 fastighetsägaren anger att hen har läst skrivelsen och ingenting att yttra sig.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 7 mars, 23.

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten HOLMÄNGEN 1:48 en sanktionsavgift på totalt 13 125 kr för att tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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 tillhör beslutet

Anmälan - tillsyn 2022-11-18

Ansökan om bygglov 2020-11-04

2023-03-14

Foto 2020-11-04
Bygglov för tillbyggnad 2021-03-26
Anmälan om attefallstillbyggnad 2021-01-29
Bedömning av ärende 2021-04-06
Yttrande 2023-01-11
Kartutdrag 2023-01-18
Beräkning av sanktionsavgift 2023-01-18

Lagrum

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

Enligt 11 kap 53a § PBL en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket 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. Lag (2013:307).

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

2023-03-14

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.

Expedieras till

Fastighetsägare, del kv.

Paragrafen är justerad