



Datum: 2023-11-01
Handläggare: Virpi Dahl
Direktr:
Diariernr: 2023.127 BMN

Bygg- och miljönämnden

Holmängen 1:48, Tillsyn olovlig tillbyggnad av fritidshus (2023-420)

Ärendebeskrivning

Vid ansökan om slutbesked den 19 juni 2023 för bygglovspliktig åtgärd på fritidshuset uppdagades det att en olovlig tillbyggnad hade utförts i de inkomna relationsritningarna.

Ett platsbesök görs av samhällsbyggnadsnämnden den 8 augusti 2023. Byggnaden har inte uppförts enligt beviljat bygglov.

Länk till webkartan:

<https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv&coords=x=180106.01134004974,y=6438991.931741939;x=180357.71886695706,y=6439124.209291236&spatialReference={%22wkid%22:3007,%22latestWkid%22:3007}#map>

- Utförd tillbyggnad gör att 14,9 kvm bruttoarea tillkommit.
- Fasad sydost. Dörr har ersatts med ett fönster. Två mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad nordost. En entrédörr och ett fönster har tillkommit.
- Fasad nordväst. Två fönster har tillkommit. Ett mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad sydväst. Tre mindre fönster har istället blivit två större fönster.
- Byggnadshöjden och vägglivet på vind har blivit ökad genom att takstolarnas höjd inte överensstämmer med beviljat lov. Detta innebär att innertaket är konstruerat efter 216 cm i höjd och inte 189 cm som i det beviljade bygglovet. Detta medför en större bruttoarea på 26.3 kvm.
- Byggnadshöjden och nockhöjden på byggnaden överskrids med 45 cm jämfört med beviljat lov.

Planbestämmelser

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 bruttoarea per tomt därav 50 m² bruttoarea för huvudbyggnaden. Fastigheten ligger inom utökat strandskyddat område på 300 m.

Beskrivning i områdesbestämmelserna.

-Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara området karaktär av fritidshusområden. Som metod att förhindra att ytterligare fritidshus blir permanentbostäder finns enligt plan- och bygglagen endast möjlighet att begränsa byggnadernas areor.

Ärendebeskrivning

Den 29 januari 2021 inkommer fastighetsägaren med en bygglovsansökan om att få byta fasadbeklädnad, isolera huset, ändra placering av fönster och byta till treglasfönster. I samband med detta vill man även höja vägglivet och ändra takkonstruktionen till ett pulpettak.

I bygglovsansökan håller man sig inom de tillåtna 50 kvm bruttoarea som gäller i områdesbestämmelserna. Samma datum lämnar man även in en anmälan för en bygglovsbefriad

åtgärd om utbyggnad på fritidshuset. Man vill i attefallstillbyggnaden ha ett nytt sovrum samt bygga en trappa till vinden för att inreda ett gästrum.

Den 26 mars 2021 beviljas bygglov för fasadändringarna, nya taket samt byte till treglasfönster. Samma datum den 26 mars informeras sökande att attefallstillbyggnaden inte är möjlig att utföra. Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar sökande att återta byggansökan för tillbyggnaden och skicka in den på nytt när bygglovet är färdigt och fått slutbesked.

Den 12 juli 2021 ringer sökande in till Samhällsbyggnadsförvaltningen och vill ha en förklaring till varför åtgärden inte kan göras innan bygglovet har fått ett slutbesked.

Den sökande vill trots tidigare information utföra båda åtgärderna samtidigt.

Samhällsbyggnadsnämnden förklarar att man först måste ha ett slutbesked (eller interimistiskt slutbesked) på bygglovet eftersom att attefallstillbyggnaden sitter ihop med det ansökta bygglovet.

Det framgår tydligt i rättsfall och på Boverkets hemsida att startbesked för attefallsåtgärd inte kan göras innan ett slutbesked har utfärdats för bygglovet.

Fastighetsägaren blir även informerad om att det går att överklaga ett nekat startbesked för attefallstillbyggnaden.

Sökande meddelar att vidare prövning inte är aktuellt och önskar att få återkomma till hösten när slutbesked för bygglovet kan vara aktuellt.

Den 17 november 2022 ringer sökande in till Samhällsbyggnadsförvaltningen och berättar att attefallstillbyggnaden redan är utförd.

Samhällsbyggnadsnämnden startar ett tillsynsärende den 18 november 2022 för att utreda vad som hänt.

Den 11 januari 2023 inkommer ett yttrande från sökande. Där talar sökande om att tillbyggnaden har byggts i samband med de andra åtgärderna på grund av misstolkning av nämndens beslut, och att man inte har lyckats att sätta sig in i lagstiftningen och gällande regler för området. Hade man väntat med tillbyggnaden till efter slutbesked så skulle det inneburi orimliga konsekvenser med t ex delade takstolar, och fasad som hade behövt rivras efter avslutad fasadrenovering.

Den 18 januari 2023 åläggs fastighetsägaren en sanktionsavgift på 13 125 kronor för att ha påbörjat tillbyggnad utan startbesked. (LOV 2022-000850.) Startbesked har ännu inte beviljats i samband med sanktionsbeslutet.

Beslutet och sanktionsavgifter motiveras med att enligt Plan-och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 § får en åtgärd 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 och har därmed brutit mot Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §.

Den 19 juni 2023 ansöker sökande om ett slutbesked för bygglovet. Kontrollansvarig har skrivit ett utlåtande att byggherre valt att i samma byggprojekt genomföra attefallstillbyggnaden vilket stred mot själva lovet. Detta genomfördes av byggnadstekniska skäl. Kontrollansvarig skriver även att små förändringar har skett i den norra gavelfasaden och att byggnationen har utförts delvis enligt givet bygglov. Kontrollansvarig anser i sitt utlåtande att alla kraven i plan och bygglagen är uppfyllda och att ett slutbesked skall utfärdas.

I inlämnat underlag (relationshandlingar) inför slutbesked upptäcker Samhällsbyggnadsförvaltningen i relationshandlingarna att det har tillkommit 15 kvm bruttoarea och att dessa inte överensstämmer med givet LOV 2020-000870.

Den 6 juli 2023 upprättas ett nytt tillsynsärende för att utreda den tillkommande bruttoarean.

Tillsynsärende öppnas

Vid platsbesök på Holmängen 1:48 den 11 augusti 2023 gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen kontrollmätning av den tillkommande delen.

Vid mätningen uppdagades det att den olovliga attefallstillbyggnaden avviker från relationshandlingen gällande höjd på vind samt fasadmått.

Höjden på vind i relationshandlingen anger 190 cm.

Vid mätning uppgår höjden till 216 cm.

Den tillkommande beräkningsgrundande bruttoarean blir 26,3 kvm på loft/vind.

Den tillkommande beräkningsgrundande bruttoarean blir 15 kvm på attefallstillbyggnaden.

Den totala bruttoarean för hela fritidshuset uppgår nu till 89,3 kvm.

Vilket är 78% över tillåten bruttoarea i områdesbestämmelserna för huvudbyggnad.

Områdesebestämmelserna tillåter totalt 50 m² bruttoarea.

2023-09-25 gör Samhällsbyggnadsnämnden sitt andra platsbesök för att komplettera i ärendet. På plats noteras att komplementbyggnad LOV 2012-000318 har en tillbyggnad på 3,3 kvm som inte är beviljat i bygglov. Byggnadshöjd överskrider med 45 cm. LOV 2012-000318 beviljades med 22 kvm bruttoarea som en liten avvikelse. Slutbesked beviljades 2017-10-27.

På fastigheten är det totalt med huvudbyggnad och komplementbyggnad 114 kvm bruttoarea.

Yttrande

Yttrande från sökande inkom 2023-08-14. Sökande känner ett behov av att sammanfatta, i kronologisk ordning, alla dokumenterade kontakter under åren 2019 - 2023, som varit aktuella hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrande i sin helhet ligger i handlingar inför beslut.

Yttrande från sökande inkom 2023-10-11.

- Uppdraget att genomföra renovering och tillbyggnad gav jag till ett lokalt och välrenommerat byggnadsföretag. Det var ett olyckligt beslut har det visat sig. Arbetet startade sent året 2021. Företaget har inte följt ritningarna i två olika avseenden, dels när det gäller takhöjden och dels när det gäller placeringen av Attefallstillbyggnaden.

Bemötande: Enligt 10 kap 5§ ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt beslut som har meddelats med stöd av lagen.

- Påståendet om att jag fått information om att jag kunde överklaga nekat startbesked stämmer inte och därför inte heller att jag skulle ha avstått vidare prövning av startbeskedet. Jag meddelade tjänstemannen när Attefallsdelen var färdigställd.

Bemötande: Fastighetsägaren ringer in till bygglovsenheten 2021-07-12 och frågar varför det inte är möjligt att göra båda åtgärderna samtidigt, handläggare förklarar och hänvisar till Boverkets hemsida att startbesked inte kan ges förrän bygglovet har fått slutbesked.

Fastighetsägaren blir informerad i samma telefonsamtal att hon har möjlighet att ta anmälningsärendet vidare och att sökande i så fall får överklaga ett nekat startbesked om man vill få ärendet avgjort i högre instans.

Anteckning från telefonsamtalet i sin helhet ligger i handlingar inför beslut.

2022-11-17 Ringer sökande in och meddelar att Attefallstillbyggnaden är utförd.

- Det beslut om sanktionsavgift som togs av Byggnadsnämnden för överträdelsen uppfattade jag som straffet för min överträdelse. Sanktionsavgiften erlades vid den tidpunkt som angavs.

Bemötande: Sanktionsavgiften berör att åtgärden är påbörjat utan startbesked och inte ett beslut som legitimerar tillbyggnaden.

Enligt 9 kap 2§ Om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, skall en ny avgift för översträdelsen tas ut.

- Vid ett tillfälle har jag tagit ett aktivt beslut att inte följa samhällsbyggnadskontoret anvisningar och det gäller Attefallstillbyggnaden. Jag har i min bygglovsansökan ansökt om att få starta den bygglovspliktiga åtgärden och Attefallstillbyggnaden samtidigt. Denna ansökan lämnades utan kommentar av aktuellt tjänsteman. Däremot fick jag ett antal uppmaningar att ta tillbaka min byggnämälan utan, enligt mig, en rimlig förklaring. Slutligen fick jag besked om att det inte såg bra ut i statistiken, ett argument som jag inte kunde godta. Det avgjorde mitt beslut att starta Attefallstillbyggnaden samtidigt som renoveringen av det ursprungliga huset.

Bemötande: 2021-03-26 informeras sökande med en bedömning.

Vi har efter en granskning av ert ärende kommit fram till följande:

Vi har granskat ert ärende och gör bedömningen att vi med nuvarande utformning inte kan ge startbesked. Nedan finns förklaring till vår bedömning. Den sökta åtgärden är inte möjlig att utföra förens att bygglovet på samma byggnad har fått ett slutbesked. Ni bör återta ert ärende och söka på nytt när bygglovet fått slutbesked.

- Höjden på vind i relationsritningarna anger 189 cm men vid mätningen uppgår höjden till 216 cm. Det är första gången som jag får denna information och det blir en fullständig överraskning. Upplever inte att jag haft anledning att misstänka ett sådant fel. Efter tillsynsbesöket visar jag och KA A Schmidt, med hjälp av skiss och bilder hur takhöjden kan korrigeras till 188-189 cm i samband med att innertak installeras, vilket skickats till tillsynshandläggarna.

Bemötande: Fotomontage, vindshöjd bilder och ritning ligger i handlingar inför beslut.

- I samband med ett andra plats besök konstaterades att komplementbyggnaden har en tillbyggnad utöver bygglov. Vid mätning 10 oktober 2023 kan jag konstatera att byggnaden har måtten 150cm x210cm, alltså 3,15 kvm, i avtryck på marken, istället för 5,7 kvm som uppges i delegationsbeslutet. Byggnadsnämnden beviljade slutbesked för komplementbyggnaden den 2017-10-27.

Bemötande: Det ligger på fastighetsägarens ansvar att följa beviljat bygglov enligt 10 kap 5§.

2012-07-12 LOV 2012-000318 beviljades med 22 kvm bruttoarea som en liten avvikelse. Slutbesked beviljades 2017-10-27. Enligt inlämnade bygglovshandlingar är den tänkta byggnadens bruttoarea 22

kvm. Områdesbestämmelserna medger en bruttoarea på 20 kvm för en komplementbyggnad. De överstigande två kvm har prövats som lite avvikelser enligt plan- och bygglagen i beviljat lov. Då komplementbyggnaden utan sin tillbyggnad mäter 5,90 x 3,80 är detta redan 22,42 kvm byggnadsarea. Utöver det är tillbyggnaden på 3,3 kvm byggnadsarea.

Bild på bygglovshandling ligger i handlingar inför beslut.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

- Det krävs inte bygglov för att göra en tillbyggnad som inte har större bruttoarea än 15 kvm, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter på en- eller tvåbostadshus.

Men för att en attefallstillbyggnad ska vara lovbeFriad måste den utföras på en byggnad som är färdigställd med slutbesked. MMD Nacka TR 2022-01-11.P 7430-2 och MÖD 2019:28 2019-11-25. P 7395-18

I detta ärende kan inget slutbesked beviljas på det givna bygglovet LOV 2020-000870 eftersom sökande har frångått det ursprungliga bygglovet gällande byggnadens storlek, höjd och fasadändring. Ändringarna innebär att Samhällsbyggnadsförvaltningen inte kan ge slutbesked enligt 10 kap 34§. Ändringarna innebär att byggnaden inte uppfyller kraven för undantag i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillbyggnaden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

- I Svensk standard definierar man bruttoarea för att skall det vara mätbart så skall ett utrymme ha en rumshöjd av minst 1,90 meter. Och vid snedtak ska utrymmet vara minst 0,60 meter brett.

Attefallstillbyggnaden som tillkommer har en bruttoarea på 15 m². Sammantaget ihop med höjden på 2,16 och 0,6 meter bredd vid mätning av innertaket på vind/loft blir det en total bruttoarea på 89,3 kvm.

- I Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätts dom den 4 oktober 2013 i mål nr P 3048-12 var bl.a. frågan om ett vindsplan med en rumshöjd om 1,89 meter var att anse som en våning. Domstolen konstaterade bl.a. att det inte fann något i handlingarna som visade att vindsplanets innertak inte skulle kunna höjas. Det skulle vara möjligt att få fullgoda våningshöjder och en vind med rumshöjd om åtminstone 2,10 meter. Och fanns tillsynes inget i byggnadens allmänna konstruktion eller utformning som medförde att vindsplanet inte kunde ges en större rumshöjd än 1,89 meter.

I detta ärende är rumshöjden på 2,16 meter. Bedömningen av takets konstruktion med takstolarnas utformning ihop med placeringen av isolering och plast anses inte vara reviderbart. Inkommande synpunkt 14 augusti 2023 från sökande informerar att taket kommer att sänkas till 1,89 med en horisontell sträcka på 20 cm. Inkommande revidering från kvalitetsansvarig den 30 augusti 2023 informerar om att taket kommer att sänkas till 1,89 med en horisontell sträcka på 80 cm. En sänkning av innertaket frångår inte att grundkonstruktionen är avsedd för 2,16 m höjd. Sammantaget med utförda åtgärder på fasad, integrerade takstolar i tillbyggnaden och tillkommen bruttoarea anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att tillbyggnaden är att betrakta som en

sammanhållen byggnadsvolym. Den utförda tillbyggnaden innebär att den i områdesbestämmelserna tillåtna bruttoarean om 50 kvm överskrider med 39,3 kvm.

Åtgärder för tillbyggnader enligt 9 kap 4b§ PBL gäller endast på en- två bostadshus ej på komplementbyggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillbyggnaden på 3,3 kvm på komplementbyggnaden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ punkt 2 PBL.

Åtgärderna på fastigheten bedöms medföra för stor avvikelse från gällande områdesbestämmelser, och bygglov kan därmed inte beviljas i efterhand. Därmed ska rättelse genomföras.

Det inte är fråga om en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen, PBL, föreläggs fastighetsägare på Holmängen 1:48 att senast 6 månader efter beslutet har vunnit laga kraft att riva attefallstillbyggnaden med byggnadsarea på 15 kvm och återställa enligt gällande LOV 2020-000870. Detta inkluderar även takstolarnas konstruktion som är integrerade i tillbyggnaden. Konstruktionen på takstolar skall överensstämma med beviljat LOV 2020-000870 gällande byggnadshöjd. Fasadändringar gällande utformning av fönster och dörrar bedöms vara godtagbara som relation till bygglovsbeslut.

3,3 kvm tillbyggnad på komplementbyggnad skall rivras och återställas enligt LOV 2012-000318 senast 6 månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.

Handlingar som ingår i beslutet

| <u>Benämning:</u> | <u>Ankomststämplad:</u> |
|---------------------------------|-------------------------|
| Plan/fasad innan bygglov | 2021-01-29 |
| Plan/fasad bygglov | 2023-07-06 |
| Plan/fasad relation | 2023-07-06 |
| Yttrande | 2023-08-14 |
| Beam Mätning bruttoarea | 2023-08-15 |
| Byggnad före | 2023-08-18 |
| Byggnad efter | 2023-08-18 |
| Yttrande ritning vind | 2023-09-01 |
| Yttrande | 2023-10-11 |
| Yttrande fotomontage vind | 2023-10-16 |
| Telefonsamtal 2021-07-12 | 2023-10-16 |
| Bygglovsritning komplementhus | 2023-10-19 |
| Kartutrag tillkommande byggarea | 2023-09-22 |

Förslag till löpande vite

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs ägaren till fastigheten Holmängen 1:48, från det att ni fått del av beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 40 000 kronor ha återställt/rivit enligt gällande bygglovsbeslut i LOV 2020-000870 inom sex månader.

förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 1 månad räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rivningen inte har utförts.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Lagrum

Plan- och bygglagen

11 kap 5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag.

11 kap 20 § Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

11 kap 27 § Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare/byggnadsverkets ägare (rek MB) Inskrivningsmyndigheten

Bygglovschef
Sophia Cohen

Virpi Dahl
Bygglovshandläggare

[Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-11-01](#)