



Datum: 2023-11-30
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktr: .
Diariernr: 2023.146 BMN

Bygg- och miljönämnden

Ingared 25:4, Sanktionsavgift för olovligt byggande och hög häck (2023-533)

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden har 2023-09-08 startat ett tillsynsärende på fastigheten INGARED 25:4 (TORPAREGATAN 71) om olovligt byggande av komplementbyggnad och höga häckar som hindrar sikt vid utfarter.

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

Yttrande från fastighetsägaren inkom 2023-09-12. I sitt yttrande anger fastighetsägaren att han år 2021 byggde om/till det befintliga förrådet till 17m² med ett tillhörande skärmtak för vedförvaring på 10 m². Fastighetsägaren anger att åtgärden har utförts med hänvisning till 'attefallsbyggnader' då han uppfattade att en komplementbyggnad upp till 30m² kan utföras utan bygglov.

Angående häcken förklarar fastighetsägaren att när han köpte fastigheten 1997 växte utmed tomtsidorna höga hasselbuskar. Dessa byttes ut till tujahäck för över 20 år sedan.

Bygg- och miljöavdelningen bedömde att nybyggnad av komplementbyggnad är en anmälningsplikt åtgärd och fastighetsägaren uppmanades att göra en anmälan i efterhand. Fastighetsägaren uppmanades även att klippa häcken enligt kommunens rekommendationer.

Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad lämnades in 2023-10-04. Startbesked beviljades 2023-10-30 och slutbesked 2023-11-08.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och omfattas av detaljplan B 184 S, ALINGSÅS, INGARED, DELEN HULTEBACKA, laga kraft 1980-03-20. Enligt detaljplanebestämmelser får största sammanlagda byggnadsarea (BYA) på fastigheten (huvudbyggnad samt gårdsbyggnader eller garage) vara 180,0 kvm.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Komplementbyggnaden

Enligt PBL 9 kap 4a§ krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till 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.

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att åtgärden är anmälningspliktig enligt 6 kap 5 § PBF punkt 9.

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 §. Om någon bryter mot denna bestämmelse ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att fastighetsägaren har uppfört komplementbyggnaden utan att startbesked har utfärdats och 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 medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

Häck

Enligt Plan- och bygglagen 8 kap 15 §: "En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer."

Det är fastighetsägarens ansvar att hålla efter häckar, buskar och träd på den egna fastigheten. Fastighetsägare ska se till att växtligheten på tomten inte skymmer sikten eller medför andra problem för trafiken, såsom att skymma skyltar, vägmärken och belysningsstolpar.

Enligt rekommendationer, vid utfart ska växter inte växa högre än 80 cm inom markerad siktriangel vid gata. Sikten skall vara fri minst 2,5 meter från gatan eller gångbanan.

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att fastighetsägaren har klippt ner häcken enligt rekommendationen därmed finns inte mer behov att ingripa i enlighet med 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 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 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.

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en komplementbyggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräknad sanktionsavgift är 15 750 kr.

Beräkningen av avgiften redovisas i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

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 2023-10-25 skickats till fastighetsägarna för yttrande. I sitt nya yttrande som inkom 2023-10-28, fastighetsägarna har i huvudsak åberopat samma omständigheter som i det första yttrandet.

Skrivelsen i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § och 60 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs och ägare till fastigheten INGARED 25:4 en solidarisk byggsanktionsavgift om 15 750 kr för att nybyggnad av komplementbyggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun. En faktura kommer att skickas ut separat.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

| <u>Benämning:</u> | <u>Ankomststämplad:</u> |
|----------------------------------|-------------------------|
| Anmälan om tillsyn | 2023-09-08 |
| Kartutdrag | 2023-09-08 |
| Beräkning av byggsanktionsavgift | 2023-10-25 |
| Yttrande från byggherren | 2023-10-28 |
| Starbesked | 2023-10-30 |

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 byggprodukter, 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. 60 § om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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
Fastighetsägare, del kv

Sophia Cohen
Bygglovschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-11-30