



Datum: 2024-01-02
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktr:
Diariern: 2023.164 BMN

Bygg- och miljönämnden

Freja 4, Sanktionsavgift olovlig altan (2021-744)

Ärendebeskrivning

Anmälan om misstanke om olovligt byggande har kommit in till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-09-07. Enligt anmälan har ett altandäck med glaspartier utförts på fastigheten.

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

På fastigheten finns ett tidigare bygglov för ändring från fönster till balkongdörr som lämnades in 2021-03-14 (dnr 2021. 220). Det ärendet avskrevs 2021-06-07, då sökande drog tillbaka sin ansökan.

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas ett ärende om ändring från fönster till balkongdörr som har lämnats in 2021-03-14. Ärendet (dnr 2021. 220) har avskrivits 2021-06-07 då sökanden har återkallat ansökan.

Under ärendets gång pågick en diskussion angående storleken och höjden på den befintliga altanen och fastighetsägaren hade uppmuntrats att mäta altanen och fått informationen att om altanen är högre 1,8 från marken och 3,6 från fasaden kräver den bygglov. Ägaren hade skickat 2021-04-27 en planritning och enligt detta sträcker sig altanen 4,15 m i söder från bostadshuset och ca 3,7 m i öster men inget skriftligt svar om altanens höjd finns med.

Enligt våra historiska kartor har två altaner byggts 2008 och året efter (2009) slås altanerna samman. Altanen sträckte sig då ca 1,5 m från bostadshuset i syd och ca 2, m i öster. Altanens area var då ca 32 kvm. Altanen förlängs 2019 till dagens utformning och blir större. Altanen har en area på ca 60 kvm.

Ägaren till bostadshuset fick 2021-12-10 möjlighet att förklara och yttra sig över ärendet. I sitt svar som inkom 2022-01-13, anges att de tillträdde huset juni 2019 och altanen var redan byggd. Enligt deras mätning är medelvärdet på höjden av altanen ca 167 cm. Den högsta höjden av altanen är 2,30 cm. Dåvarande ägare har även satt upp ett räcke i glas med en höjd ca 1,1 m runt om den del av altanen som vetter mot slutningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att altanen inte uppfyller kravet för att vara en bygglovsbefriad åtgärd enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4f § därmed krävdes att ansökan om bygglov lämnas in.

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av altan lämnades in av nuvarande bostadsrättsägaren 2022-12-13 och bygglov med startbesked beviljades 2023-02-24. Altanen är utformad med en total yta på 59,7 kvm, som högst 2,5 meter; räcket i glas med en höjd på 1,1 meter och sträcker sig som mest 4,15 m från bostadshuset.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, A-plan A 475, Del av Östra Ängabo, etapp IV, (laga kraft 1986-09-01). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att området är avsett för bostäder, högsta sammanlagda byggnadsyta 1000 kvm, punktprickning betecknat område får inte bebyggas.

Bygg-och miljöavdelningens bedömning

Enligt PBL 9 kap 4f§, krävs det inte bygglov för att med en altan anordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, om altanen inte är högre än 1,8 meter, inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter och byggnaden eller bebyggelseområdet inte är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv.

På grund av höjden och utformningen, altanen i aktuellt ärende uppfyller ej kravet för att vara en bygglovsbefriad altan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4f §. Altanen bedöms vara en tillbyggnad som enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 2 § 2 st. är en åtgärd som kräver bygglov.

Begreppet tillbyggnad täcker både en tillbyggnad som ger byggnaden större planyta och en påbyggnad som ökar byggnadens volym (jfr prop. 1985/86:1 sid. 501, 676 och prop. 2009/10:170 sid. 152).

Altanen är placerad på fasaden mot syd och fortsätter runt hörnet på en del av fasaden mot öst. Del av altan, 15 kvm, är placerad på prickmark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. I nu beviljat bygglov, antogs avvikelser från detaljplanen vara en liten avvikelse som inte motsvarar detaljplanens syfte då det bedömdes att altanen inte innebär någon betydande olägenhet för berörda sakägare.

Enligt Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 § får inte en åtgärd som kräver bygglov påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Bostadsrättsägaren har byggt altanen utan att startbesked hade utfärdats och har därmed brutit mot 10 kap 3 i PBL.

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att överträdelse av plan-och bygglagen har skett och att överträdelsen medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

I detta fall byggsanktionsavgiften ska riktas till _____ som både ägde bostaden under tiden som byggnationen pågick och var den som utförde åtgärden samt fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, en byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Enligt våra historiska kartor och uppgifter från nuvarande fastighetsägare, har altanen utförts under 2019.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dåvarande bostadsrättsägaren har getts tillfälle att yttra sig inom tidsfristen på fem år och att sanktionsavgiften fortfarande är aktuell.

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 inte har gjort allt han 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 i egenskap av bostadsrättsinnehavare under tiden som byggnationen pågick, en sanktionsavgift på totalt 26 250 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden nybyggnad av altan 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".

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 skickats till dåvarande bostadsrättsägaren för yttrande 2023-03-29 och igen 2023-11-10. Skrivelsen mottogs 2023-11-28.

Inget svar inkom.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2021-09-07
Kartutdrag	2022-02-01
Foto	2022-01-13
Beräkning av sanktionsavgift	2023-03-29
Bygglov för nybyggnad av altan	2023-02-24
Nybyggnadskarta	2022-12-13
Sektionsritning	2022-12-13

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 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

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

Enligt 11 kap 54 § PBL 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.

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 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.

Beslutet ska skickas till

Dåvarande bostadsrättsägaren, rek., nuvarande bostadsrättsägare, fk

Sophia Cohen
Bygglovschef
Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-01-02

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör Sophia Cohen,