



Datum: 2024-02-01  
Handläggare: Peter Aronsson  
Direktnr:  
Diariernr: 2024.004 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Tillsyn olovlig åtgärd till enbostadshus

### Ärendebeskrivning

Vid tillsynsbesök på fastigheten MJÖNÄS 1:28, 2023-08-07, noterade Bygg- och miljöavdelningen att olovlig markåtgärd utförts. Markuppfyllnad framför källarfönster vid den norra fasaden är borttagen med ca 1,5 meter från beviljat bygglov 2021-000593.

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

Fasadytan på källarplan mot norr har blivit synlig efter bortforsling av fyllnadsmassor. Man har tagit ned ljusgårdar så att fönsterpartierna träder fram.

### Planbestämmelser

Fastigheten ligger inom detaljplan B155 (Laga kraft 24 maj 1967).  
Området får användas endast för bostadsändamål.

- Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garage- eller uthusbyggnad uppföras. Uthusbyggnad får icke uppföras fristående utan skall vara sammanbyggd med huvudbyggnad.
- Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 m<sup>2</sup> samt garage- och uthusbyggnad icke större areal än 25 m<sup>2</sup>.
- Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
- Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

### Yttrande från fastighetsägaren

Enligt PBL 11 kap 58 §, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Enligt Förvaltningslagen (2017:900) 25 § innan byggnadsnämnden meddelar ett rättelseföreläggande ska byggnadsnämnden ge den som föreläggandet är tänkt att riktas till tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelsen har skickats till \_\_\_\_\_ för yttrande.

Tjänsteskrivelsen har expedierats med delgivningskvitto 2023-12-13 och har mottagits 2023-12-22.

Inget ytterligare yttrande inkom.

Information och bedömning med möjlighet till frivillig rättelse har expedierats 2023-11-03 till fastighetsägaren för yttrande.

Yttrandet inkom 2023-11-23 och bemötande av yttrandet återfinns som bilagor till beslutet.

## Bedömning

Bygg och miljöavdelningen bedömer att markåtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 11 § PBL.

Bygg och miljöavdelningen bedömer att det är sannolikt att lov inte kan beviljas i efterhand. Anledningen till detta är att den utförda markåtgärden påverkar utfallet av beräknad medelmarknivå med 0,65 meter och byggnadshöjden på bostadshuset. Av detaljplanen framgår att maximal byggnadshöjd på fastigheten är 3,0 meter.

Byggnadshöjden räknas från markens medelmarknivå upp till en skärningspunkt mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Bygg och miljöavdelningen har efter mätning kommit fram till att byggnadshöjden för byggnaden är ca 3,65 meter, vilket är 0,65 meter högre än vad detaljplanen tillåter på den beräkningsgrundade fasaden mot söder.

Möjligheten till att godkänna den aktuella byggnadshöjden bedöms inte kunna ses som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b§.

## Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

## Förslag till beslut

1.) Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs , i egenskap av fastighetsägare på fastigheten Mjönäs 1:28 att senast 9 månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft att återställa marknivån runt bostadshuset likt relationsritningarna på LOV 2021–000593 daterade 2023-03-16.

. förpliktas vidare att därefter utge ett belopp på 15 000 kr för varje period om 1 månad räknat från och med ovan angivna tidpunkt som återställningen 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.

Beslutet och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

2.) Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren på fastigheten Mjönäs 1:28 en sanktionsavgift på totalt 2 730 kr för utfört markarbete utan ett startbesked eller marklov.

Beräknad sanktionsarea är 27 m<sup>2</sup>.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen, eller en åtgärd som avser en del av en sådan markåtgärd, 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:

1. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.  
Förordning (2022:910).

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

Beslutet och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar"

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

Bygg och miljöavdelningen bedömer att inga skäl finns för en nedsättning av sanktionsavgiften.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Brev	2023-11-27
Epostmeddelande	2023-12-01
Bilaga	2023-11-01
Fotografi	2023-11-03
Fotografi	2023-04-23
Relationsritning	2023-03-16
Relationsritning	2023-03-16
Relationsritning	2023-03-16
Relationsritning	2023-03-16
Fotografi	2023-03-24
Fotografi	2023-03-24
Fotomontage	2023-08-21
Protokoll	2023-08-21
Fotomontage	2023-09-27
Protokoll	2023-09-27

### **Upplysningar**

#### **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 §** Ett rättelseföreläggande får förenas med vite.

**11 kap 51 §** Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2- 10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

**11 kap. 52 §** ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifterna 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

**11 kap 53 a §** 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. *Lag (2013:307)*.

**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 §** 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.

### **Plan- och byggförordning**

Enligt **9 kap. 1 §** plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2023 är 52 500 kronor. Plan- och byggförordning (2011:338) **9 kap. 17 § 1**

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen, eller en åtgärd som avser en del av en sådan markåtgärd, 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:

1. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Förordning (2022:910).

**Beslutet ska skickas till**

Fastighetsägare del kv.Inskrivningsmyndigheten

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Peter Aronsson  
Byggnadsinspektör