



Datum: 2024-08-30  
Handläggare: Aferdita Jashari  
Diariernr: 2024.080 BMN

Bygg- och miljönämnden

## STADSSKOGEN 2:167, Rivning av förråd som ersatts av komplementbyggnad (2023-0193)

### Ärendebeskrivning

Anmälan om olovlig byggnation på fastigheten STADSSKOGEN 2:167 (SKAVERYDSVÄGEN 121) inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023-03-27. Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Enligt anmälan har ett förråd rivits och ersatts med en komplementbyggnad. Vid utredningen noterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att byggnaden står närmare än 4,5 meter från allmän platsmark.

Information om påbörjat tillsynsärende skickades till fastighetsägarna som inkom med yttrande 2023-04-02. I sitt yttrande, anger fastighetsägarna att innan påbörjat arbete togs kontakt med exploateringsenheten då befintlig byggnad samt den nya byggnaden, som skulle stå på samma plats, stod nästan på gränsen till fastigheten Stadsskogen 1:1 som ägs av kommunen.

Från exploateringsenheten fick de svar att kommunen har inget att invända mot att de placerar byggnaden närmare än 4,5 meter från gränsen mot kommunens fastighet. Ett skriftlig medgivande från exploateringsenheten medgavs 2021-03-11 med information att byggnaden ska placeras i sin helhet på sökandes fastighet så att underhållning av byggnaden kan ske på egen fastighet.

Den ursprungliga förrådsbyggnaden som uppfördes ca år 1907 var, enligt fastighetsägarnas yttrande, i fallfärdigt skick under många år. Nästan hälften av förrådslängan hade redan rivits innan de flyttade in 2011 och därmed bestämde de att ersätta den med en ny byggnad.

Rivningen av förrådet påbörjades maj 2021 och i slutet av juni 2021 sattes en färdig byggnad på plats på en ny plintgrund ca en meter ifrån tomtgräns.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är bygglovsplikt enligt 9 kap 2 § punkt 1 plan- och bygglagen (PBL) samt att bygglov i efterhand kan beviljas.

### Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Enligt översiktsplanen del av fastigheten ingår i kommunens fördjupningar av översiktsplanen för planerad ortsutbyggnad.

Huvudbyggnaden samt den rivna byggnaden var inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25) med värde C (skala A – C, där A är högsta värde).

### Yttranden

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att yttra sig i enlighet med PBL 11 kap 58 §. I sitt yttrande som inkom 2024-06-05 anger fastighetsägarna ungefär samma förklaring som tidigare. Skrivelsen bifogas med denna tjänsteskrivelse.

## Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Av 9 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår vilka åtgärder som trots det generella kravet på bygglov inte är bygglovspliktiga, däribland komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus av viss höjd och storlek. För att dessa komplementbyggnader ska kunna uppföras utan bygglov gäller ett krav på att de inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Av andra stycket framgår att byggnaderna utan bygglov får uppföras närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det.

Komplementbyggnaden har placerats närmare gränsen än 4,5 meter till fastigheten STADSSKOGEN 1:1 som utgör en lokalgata och ägs av Alingsås kommun.

I Mark- och miljööverdomstolens dom 2013-06-07 i mål nr. P 105-13 förklarade domstolen att när en fastighet gränsar mot en väg eller liknande går det inte att identifiera någon som kan representera intresset av att använda vägen. Kommunen som markägare kan inte representera alla dessa intressenter, därför går det heller inte att inhämta något giltigt grannemedgivande. I dessa fall krävs det alltid bygglov för att bygga närmare än 4,5 meter från kommunal väg.

Av ärendet framgår att fastighetsägaren har tagit kontakt med kommunen tidigt. Olika enheter inom kommunen har olika roller och ansvarsområden. Byggnadsnämnden har en självständig och lagstadgad roll i att övervaka och se till att byggnationer sker enligt plan- och bygglagen (PBL). Samtidigt har byggherren egen ansvar för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs i samband med byggande, rivning och markarbeten.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den aktuella byggnationen av komplementbyggnad på fastigheten STADSSKOGEN 2:167 ej uppfyller kravet för att vara en bygglovsfri åtgärd enligt 9 kap. 4a § plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt PBL 10 kap 3 § får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Fastighetsägarna har uppfört byggnaden utan bygglov och startbesked.

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.

En byggsanktionsavgift får tas ut om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet (11 kap. 51 och 53 §§ PBL).

En byggsanktionsavgift tas inte ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Bygg- och miljönämnden.

## Beräkning av sanktionsavgift

Beräknad sanktionsavgift är 9 311 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 9 kap. 6 § 2 p.

### ***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 förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53a § 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att sanktionsavgiften bör sättas ner till hälften då fastighetsägarna genom att tidigt ta kontakt med kommunen har försökt undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa.

## Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt.

## Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägarna [REDACTED] på fastigheten STADSSKOGEN 2:167 (SKAVERYDSVÄGEN 121) en solidarisk sanktionsavgift på totalt 9 311 kr för utförd bygglovspliktig åtgärd utan beslut om startbesked.

Vid en halvering av sanktionsavgiften blir den totala summan 4 655 kr.

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"

## Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Yttrande	2023-04-02
Fotografi	2023-03-27
Anmälan	2023-03-27
Medgivande från exp.	2021-03-11
Yttrande	2024-06-05
Beräkning av sanktionsavgiften	2024-07-30

## Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 11 kap. 5 § 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. 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. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. 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 allvarig art.

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

#### **Plan- och byggförordning (2011:338)**

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.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 2 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:  
2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

#### **Beslutet ska skickas till**

Fastighetsägare del kv.

Martin Frank Cederbom  
Tf enhetschef Bygglövsenheten

Aferdita Jashari  
Byggnadsinspektör