

Datum: 2024-10-02
Handläggare: Aferdita Jashari
Diariernr: 2024.090 BMN

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift, olovlig komplementbyggnad (2023-0638)

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden har 2023-10-25 startat ett tillsynsärende på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:210 (HÖGÅSVÄGEN 16) efter en anonym anmälan om att en komplementbyggnad har uppförts på fastigheten.

Vid utredning på fastigheten noterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att en komplementbyggnad har uppförts mellan år 2021–2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningen utförde ett tillsynsbesök på fastigheten 2023-11-10. Under besöket utfördes mätningar av komplementbyggnaden och mätningarna visade att byggnadens yta uppgår till cirka 16,2 m² och byggnadens nockhöjd är 3,15 meter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ Plan och bygglagen (PBL) och att undantaget i 9 kap 4a§ PBL inte bedöms vara uppfyllt då området omfattas av ett kulturmiljöområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att det är sannolikt att lov kan beviljas i efterhand. Anledningen till detta är att det inte finns några begränsningar som reglerar byggrätten och att fastigheten inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastighetsägarna fick möjlighet att göra frivillig rättelse genom att minska ner komplementbyggnaden till 15 m² så att komplementbyggnaden infaller under 9 kap 4 § PBL.

Ansökan om bygglov för en stuga med en byggnadsarea på 16,2 m² (5,15 X 3,15 m) inkom 2024-02-20.

Bygglov med startbesked beviljades 2024-05-16 § via delegationsbeslut Bygglov § D BISb 2024-000364.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och områdesbestämmelser. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Byggnadsplatsen ligger inte inom något riksintresse.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som område med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp.

Fastigheten ingår i kulturmiljöprogram för Alingsås kommun antagen av Kommunfullmäktige den 25 april 2018 § 88. Enligt rekommendationer ska bebyggelsen underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Eventuell tillkommande bebyggelse bör anpassas väl till platsens karaktär med det öppna odlingslandskapet och den karaktärsfulla sommarstugebebyggelsen.

Yttranden

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

Fastighetsägarna har 2023-11-22 samt 2024-09-09 beretts möjlighet att yttra sig. I sitt yttrande som inkom 2023-12-20 anger fastighetsägarna att inför påbörjat arbete var de i kontakt med bygglovsenheten i syfte att reda ut om det behövdes bygglov för att ersätta en befintlig stuga. De fick svaret att inget lov eller anmälan behövs för komplementbyggnaden. De fick ingen information om att fastigheten låg inom kulturmiljöområde.

I det senaste yttrandet som inkom 2024-09-19 anser fastighetsägarna att det finns mycket goda skäl för avgiftsbefrielse eftersom de har gjort det som har förväntas av dem för att undvika att en överträdelse skulle undvikas samt att på grund av sjukdom inte har kunnat uppfylla sina skyldigheter.

Båda yttrandet i sin helhet bifogas som bilaga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Enligt 9 kap. 6 § PBL för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen. Lag (2014:900).

Enligt 1 kap. 4 § PBL en bebyggelse är en "sammanhållen bebyggelse" om samtliga kriterier är uppfyllda:

- Bebyggelsen ska bestå av minst 3 byggnader
- Byggnaderna ska vara placerade på minst 2 tomter
- Tomterna ska gränsa till varandra eller skiljas åt endast av en väg, gata eller parkmark

En bebyggelse är "sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen" om båda nedanstående kriterier är uppfyllda:

- En bebyggelsegrupp som består av minst 10–20 hus
- De bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark och dylikt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tomten ligger inom "en sådan sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen".

För att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov och utan anmälan krävs att vissa specifika kriterier uppfylls. Ett av de viktigaste kraven är att byggnaden inte uppförs inom ett område som är klassat som kulturhistoriskt värdefullt.

Enligt 9 kap 4 a §, trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det. *Lag (2020:589)*.

Enligt 9 kap. 4 d § PBL är inte tillåtet att uppföra bygglovsbefriade "Attefallsbyggnader" i områden som omfattas av 8 kap. 13 § PBL.

Enligt 8 kap 13 § PBL, en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. *bebyggelseområden*.

Den aktuella åtgärden som avser uppförande av komplementbyggnad är således en bygglovspliktig åtgärd eftersom tomten ligger inom sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen och de så kallade bygglovsbefriade "Attefallsreglerna" enligt 9 kap. 4 d § PBL kan inte tillämpas i detta fall eftersom fastigheten ingår i kulturmiljöprogram.

Enligt yttrandet har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa.

I en dom från 2012 konstaterar mark- och miljööverdomstolen (MÖD P 285–12) att det inte finns något generellt krav på att en bedömning av fastighetens kulturhistoriska värde ska ha kommunicerats med fastighetsägaren innan frågan uppkommit med anledning av en ansökan om lov.

Enligt 10 kap 3§ PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att överträdelse av PBL har skett då åtgärden är slutförd utan varken bygglov eller startbesked och enligt det som är förskrivet i 11 kap.5 § finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att preskriptionstiden inte har inträffat då fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig 2023, ca 2 år efter överträdelsen.

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas med 2024 års PBB (prisbasbeloppet) som är 57 300 kr.

Beräknad sanktionsavgift är 14 668 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 2 p.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I sitt yttrande anger fastighetsägaren att på grund av sjukdom inte har förmått att fullgöra sin skyldighet. Under dessa omständigheter kan det anses vara oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägarna.

I 11 kap. 53a § PBL stadgas 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 eller en fjärdedel eftersom åtgärden anses vara av mindre allvarlig art i enlighet med 11 kap 53 a § PBL samt att fastighetsägarna har genom att tidigt ta kontakt med kommunen 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 ~~██████████~~ och ~~██████████~~ ~~██████████~~ på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:210 (HÖGÅSVÄGEN 16) en solidarisk sanktionsavgift på totalt 14 668 kr för utförda bygglovspliktiga åtgärder utan startbesked.

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>
Anmälan	2023-10-25
Protokoll	2023-11-10
Fotomontage	2023-11-13
Yttrande	2023-12-20
Beslut om bygglov	2024-05-16
Yttrande	2024-09-19

Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Oavsett om en byggnad eller bebyggelse kräver bygglov ska lämplighet gällande bland annat utformning prövas med hänsyn till och för skydd av kulturvärdena på platsen, liksom intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar i en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

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. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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. 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. 59 § ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges den avgiftsskyldige.

Enligt 11 kap. 60 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 11 kap. 61 § En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare

Martin Frank Cederbom
Enhetschef Bygglösenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Martin Frank Cederbom: Godkännare-tjänsteskrivelse 2024-10-02