

Datum: 2025-01-28
Diarienummer: LOV 2023-000716

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift

Ärende: Tillsyn av olovlig lovpliktig tillbyggnad

Fastighet: ÖRNEN 2

Fastighetsägare:

Ärendebeskrivning

Vid tillsynsbesök på fastigheten ÖRNEN 2 2024-01-09, noterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att ett skärmtak samt altan med en byggnadsarea på ca 32 m² hade uppförts på fastigheten.

Skärmtaket hade bedömts vara en bygglovsbefriad pergola i ett tidigare bygglovsärende med Dnr 2019.882, men har sedan blivit inklädd med ett bandtäckt plåttak. Även altanen bedömdes som bygglovsbefriad åtgärd i samma bygglov men har sedan fått en annan utformning än vad som hade redovisats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärderna tillsammans utgör en tillbyggnad som är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § pt.2 Plan och bygglagen (PBL). Ett tillsynsärende startades och informationen skickades till fastighetsägaren.

Fastighetsägaren har, i sitt yttrande som inkom 2023-12-20, förklarat att de ursprungligen gjorde en pergola över verandan men möbler och mattor blev blöta och förstördes så de bestämde att sätta upp ett tak som skydd.

Fastighetsägaren fick möjlighet 2024-01-18 att lämna ansökan om bygglov i efterhand eller göra rättelse genom att återställa till beviljat bygglov.

Fastighetsägaren skickade in ansökan om bygglov i efterhand 2024-01-28. Den totala byggnadsarean för fastigheten är 163,7 m² och med den tillkommande tillbyggnaden uppgår byggnadsarean till totalt 195,7 m². Byggnadsarean överskrider med 15,7 kvm (8,7%) då enligt gällande detaljplan får den sammanlagda byggnadsytan på varje tomt uppgå till högst 180 m².

Bygg- och miljönämnden bedömde att avvikelsen kunde ses som en liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 31b §.

Bygglov med startbesked beviljades 2024-06-19 och slutbesked medgavs 2024-11-25.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan A 482, Tuvebo (antagen 1986). Inom med BF betecknat område får den sammanlagda byggnadsytan på varje tomt uppgå till högst 180 m² och får på denna yta uppföras en huvudbyggnad och där så prövas

lämpligt en gårdsbyggnad för garage och förråd. Större byggnadsyta må tagas i anspråk om så provas lämpligt och särskilda skäl föreligger.

Yttranden

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

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att yttra sig 2024-12-18. Inget svar inkom.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt 9 kap. 2 § 2 p PBL, i ett område som omfattas av en detaljplan, krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §, en åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Fastighetsägaren har påbörjat åtgärden utan att bygglov och startbesked har utfärdats och har därmed brutit mot Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §. 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.

Beräkning av sanktionsavgift

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Beräknad sanktionsavgift är 33 520 kr.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Det framgår av 11 kap. 53 § PBL att byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgiften även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Den måste dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till sjukdom, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka eller vad denne har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Byggsanktionsavgift kan sättas ned till hälften eller en fjärdedel, om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen, enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig i enlighet med 11 kap. 58 § PBL. Ingen nytt yttrande inkom.

Fastighetsägarna har påbörjat tillbyggnaden utan startbesked och har därmed brutit mot PBL 10 kap 3 §. Tillbyggnaden är uppförd och någon rättelse har inte skett.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, får en byggsanktionsavgift inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Tillbyggnaden har utförts under 2024. Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig inom tidsfristen. Det finns därför inget hinder enligt 11 kap. 54 § PBL för att ta ut en byggsanktionsavgift.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

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

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägarna ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ på fastigheten ÖRNEN 2 ~~XXXXXXXXXXXX~~ en solidarisk sanktionsavgift på totalt 33 520 kr för påbörjat tillbyggnad 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	2023-12-07
Kartutdrag	2023-12-07
Fasadritning	2023-12-07
Fotografier	2023-12-20
Tillsynsrapport	2024-01-10
Fotomontage	2024-01-10

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 § ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen 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 §, 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 §, en byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

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

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. 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. 7 § 1 p byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver anmälan innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Martin Frank Cederbom
Enhetschef Bygglövsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Yttrande från berörda

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Fastighetsägare del kv.