

Datum: 2019-07-17  
Handläggare: Päivi Hauska  
Direktnr:  
Diariennr: 2019.314 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Röhult 1:80, olovligt uppförd tillbyggnad

### Ärendebeskrivning

Tillsynsärendet avser olovligt uppförd tillbyggnad av komplementbyggnad. Vid ett platsbesök den 2018-12-06 i området konstaterade byggnadsinspektören att en komplementbyggnad på fastigheten Röhult 1:80 hade blivit tillbyggt med en förrådsdel. Tillbyggnadens byggnadsarean är 20,4 m<sup>2</sup>.

Bygglov har beviljats för enbostadshus och komplementbyggnad (garage/carport) 2015-12-22 (dnr 2015-0709). Ansökan om bygglov inkom till Samhällsbyggnadskontoret (SBK) den 2015-10-28. Ritningen för ett komplementbyggnad visade ett garage/carport/förråd med byggnadsarean 57,6 kvm. Då den största tillåtna byggnadsarean enligt detaljplanen överskreds lämnades en ny ritning in till SBK den 2015-12-16. På den nya ritningen för komplementbyggnad hade förrådsdelen tagits bort varmed byggnadsarean blev 37,2 kvm och planenlig.

Vid slutsamråd konstaterade, den 2016-05-31, byggnadsinspektören att en betongplatta hade gjutits invid garage/carport. Byggnadsinspektörer ifrågasatte detta och sökande svarade att de tänkte anmäla en bygglovbefriat åtgärd på 15 kvm senare. Byggnadsinspektörer upplyste att detta inte var möjligt då bygglovfri tillbyggnad enligt PBL 9 kap 4 b § endast gäller för en- och tvåbostadshus. Ett intermistisk slutbesked gavs då garage/carport inte var helt färdigställd, beslut § D 433, 2016-06-01.

Slutbesked begärts via e-post 2016-06-07 för garage/carport med två fotografier samt med hälsning från (entreprenör) till (kontrollansvarig): "Hej detta räcker väl till Paivi? Vi fortsätter bygga".

Av lägeskontrollen som utfördes 2016-03-22 framgår att betongplattan för förrådsdelen hade mätts in.

### Planbestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan DP 186, bostäder vid Blåtjärnsvägen, vann laga kraft 2013-07-11. Största byggnadsarean är 180 m<sup>2</sup>, varav högst 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad. Energieffektiva byggnader får ha ytterligare 10 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden för komplementbyggnad är 3 meter. Takvinkel får vara mellan 18 och 38 grader.

### Yttrande från fastighetsägaren

De säger att de inte hade någon erfarenhet av bygglovsprocessen och därför tog hjälp av Miljöbohus och Ecke Entreprenad med sin bygglovsansökan. De har inte medvetet byggt en förrådsdel utan bygglov, de hade full tilltro att allt var beviljat. De blev mycket överraskade när det visades sig så inte var fallet.

De har tillsammans med Miljöbohus tagit fram ritningar på det önskade garage/carport/förråd. Enligt fastighetsägaren var det inget som antydde att de inte kunde bygga enligt deras önskemål. De är i behov av ett förråd för förvaring av cyklar, redskap mm.

I övrigt understryker de att de dokument som de har från Alingsås Kommun och Miljöbohus samt Ecke Entreprenad också styrker att de hade planerat garage/förråd/carport från allra första början.

I samband med yttrandet har fastighetsägaren bifogat kopia på protokollet från slutsamrådet, bygglovhandling daterad 2015-10-15 och en relationsritning daterad 2016-05-25.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadskontoret menar att fastighetsägaren hade för avsikt att bygga förrådsdelen, trots att bygglovet inte medgav det, med avseende på en betongplatta hade gjutits. Enligt lägeskontrollen 2016-03-22 är förrådsdelen 20,4 kvm varmed samhällsbyggnadskontoret anser att förklaringen att uppföra en bygglovfri åtgärd på 15 kvm inte överensstämmer betongplattans storlek.

Den bygglovritningen daterad 2015-10-15 som fastighetsägaren har relaterat till i sitt yttrande är inte stämplat tillhör beslut (bygglov meddelades den 2015-12-22). Relationsritningen som fastighetsägaren lämnar in den 2019-02-18 har daterats 2016-05-25 alltså innan slutsamråd hölls.

Vid begäran om slutbesked den 2016-06-08 har entreprenören skrivit "vi fortsätter bygga". Enligt inlämnade fotografier var inte förrådsdelen ännu byggd och har med andra ord byggts efter att man begärts slutbesked.

### **Skäl till beslut**

Den relationsritning från Miljöbohus daterad 2016-05-25 som fastighetsägaren den 2019-02-18 uppvisar till Samhällsbyggnadskontoret överensstämmer inte med givet bygglov då den innehåller förråd.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att tillbyggnaden är bygglovpliktiga enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen, påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen första stycket 2 innan Samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked är för enkomplementbyggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Byggsanktionsavgiften för tillbyggnaden blir därmed 11 625 kronor och ett tillägg med 232,5 kr/kvm. En sanktionsarea på 5,4 kvm ger 1 256,50 kronor. Summa: 12 881 kronor.

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

### **Ekonomisk bedömning**

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

### **Förslag till beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF, påförs ägarna till fastigheten Röhult 1:80 solidariskt en byggsanktionsavgift om 12 881 kronor.

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

### **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 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 53 §** En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. *Lag (2013:307)*.

**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.

#### **Plan- och byggförordning**

**1 kap 7 §** Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om 1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

**9 kap 7 §** Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

**Bilagor:** Hur beslut kan överklagas Formulär 1

**Beslutet ska skickas till**

Fastighetsägare rek MB, Inskrivningsmyndigheten, Akten.

Tobias Andersson  
Tf bygglovchef

Päivi Hauska  
Byggnadsinspektör