

Datum: 2020-05-20
Handläggare: Viktor Linder
Direktnr:
Diariernr: 2020.358 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn Olovlig åtgärd LÖVEKULLE 1:165 (HÖJDVÄGEN 112) 2019-502

Ärendebeskrivning

2019-07-19 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett

tillsynsärende på fastigheten Lövekulle 1:165. Ärendet upprättades efter att det vid slutsamråd för ärende LOV 2017-000517 (Nybyggnad av enbostadshus med garage) framgått att en stödmur uppförts på fastigheten utan erforderligt bygglov och startbesked.

2019-10-01 har ett tillsynsbesök gjorts på fastigheten och fotografier har tagits på den aktuella muren.

2020-03-30 har en skrivelse skickats till fastighetsägarna enligt vilken de informerades om det upprättade tillsynsärendet och att muren är bygglovspliktig och uppförd på mark som inte får bebyggas. De gavs tillfälle att yttra sig samt informerades om möjligheten till rättelse.

Fastighetsägaren har 2020-04-15 över e-post i huvudsak yttrat att de diskuterat den aktuella muren med ansvarig byggnadsinspektör (ärende LOV 2017-000517) vid ett platsbesök varpå inspektören meddelat att det skulle vara godkänt att lägga till denna mur i bygglovet i en relationsritning. Vid slutsamråd var dock inte byggnadsinspektören intresserad av detta utan anmälde istället att den var uppförd utan bygglov. Fastighetsägaren önskar således att muren läggs till som relation vid det slutgiltiga slutbeskedet.

Fastighetsägaren har informerats om att oavsett om muren kommer finnas med i relationshandlingar inför slutbesked, är den bygglovspliktig och kräver bygglov, eftersom den inte ingick i det bygglov som beviljades enligt ärende LOV 2017-000517. De har även blivit informerade om att muren är uppförd på prickmark, dvs mark som inte får bebyggas, vilket även gäller murar.

Fastighetsägaren har 2020-04-30 meddelat över e-post att de avser att söka bygglov i efterhand för stödmuren.

2020-05-07 har ansökan om bygglov för den aktuella muren inkommit, enligt ärende LOV 2020-000376. Frågan om bygglov beviljas eller inte hanteras under samma nämndssammanträde som detta ärende.

Enligt inkomna ritningar i ärende LOV 2020-000376 har den aktuella stödmuren en längd på 23 löpmetrar.

Bedömning

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Den aktuella stödmuren är till största delen över 1 meter hög. Hela muren bedöms således vara bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Stödmuren finns inte redovisad på någon av de ritningar som ingår i beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage enligt ärende LOV 2017-000517. Något bygglov eller startbesked fanns således inte för muren när den uppfördes.

Stödmuren är i sin helhet placerad på mark som enligt detaljplan DP 81 (antagen 2000-06-13) är prickad och inte får bebyggas. Detaljplanens bestämmelser ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde när planen antogs (se bl.a Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P8223-14). Den byggnadslagstiftning som gällde före PBL:s ikraftträdande innehöll inte, till skillnad från PBL, någon definition av begreppet bebygga. Enligt praxis har inte bara uppförandet av byggnad, utan även uppförande av plank eller mur på punktprickad mark avsetts stå i strid mot detaljplaner antagna innan ikraftträdandet av PBL (Se bl.a RÅ 1995 ref. 21 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2016 i mål nr P 8651-15). Med anledning av detta bedöms nybyggnad av den aktuella stödmuren utgöra sådan bebyggelse som inte får uppföras på den aktuella prickmarken. En ansökan om bygglov har dock inkommit i efterhand, vilket medför att frågan avseende om ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL krävs i ärendet, inte behöver behandlas.

Frågan om byggsanktionsavgift är dock fortfarande aktuell, eftersom åtgärden utförts utan startbesked. Fastighetsägarna har yttrat att de har fått intrycket av att åtgärden var godkänd inom ramen för det beviljade bygglovet för enbostadshuset och garaget på samma fastighet, om muren lades in som en relationshandling i efterhand. Någon skriftlig redogörelse för detta går inte att finna i vare sig protokollet från arbetsplatsbesöken eller i protokollet från slutsamrådet. I protokollet för slutsamrådet framgår att en stödmur hade satt upp i tomtgräns mot Höjdvägen.

Att stödmuren skulle finnas med som relationshandling inför slutbesked i ärende LOV 2017-000517 skulle inte medföra att den kan räknas in inom ramen för det beviljade bygglovet för enbostadshuset och garaget. Stödmuren är bygglovspliktig och kräver bygglov, vilket inte fanns vid tillfället för uppförandet och således ska en byggsanktionsavgift tas ut för denna överträdelse.

Det bedöms att byggsanktionsavgiften solidariskt ska tas ut av båda fastighetsägarna till den aktuella fastigheten (Lövekulle 1:165), som även är de som begått överträdelsen. Stödmuren är uppförd efter att bygglov för enbostadshus och garage beviljades 2017-12-19 (LOV 2017-000517), vilket innebär att fastighetsägarna getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks. Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på längden av den stödmur som har uppförts. Enligt ansökan om bygglov för stödmuren (LOV 2020-000376) är stödmurens längd 23 löpmeter. Detta medför en byggsanktionsavgift på 12 062 kronor enligt 9 kap. 12 § 8 p. PBF.

Avgiften bedöms stå i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL. Avgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Fastighetsägarna har blivit informerade om att ingen byggsanktionsavgift ska tas ut om rättelse sker och att rättelse innebär att den olovligt utförda fasadändringen tas bort, innan frågan om sanktion tas upp i Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2020-06-15. Ingen rättelse har skett.

Beräkning

$(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 23) = 12\,062$ kr.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

En byggsanktionsavgift på 12 062 kr tas ut solidariskt av fastighetsägarna till fastigheten Lövekulle 1:165, för att utan startbesked ha påbörjat nybyggnad av en bygglovspålig mur på 23 iopmeter, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avskriva ärendet om bygglov beviljas i efterhand och när den eventuella byggsanktionsavgiften är betald.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 60 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 12 § 8 p. § plan- och byggförordning (2011:338), PBF

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 6 kap. 1 § 8 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, i fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek 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 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 ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

Enligt 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.

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. 60 § PBL, 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 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.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

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 2020 är 47300 kronor.

Enligt 9 kap. 12 § 8 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Skrivelse	2020-03-30
Fotografier, 9 st	2019-10-01
Yttrande, inkommen	2020-04-15
Fasadritning	2020-05-07 enligt ärende LOV 2020-000376
Situationsplan	2020-05-07 enligt ärende LOV 2020-000376

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare till fastigheten Lövekulle 1:165, rek MB

Amir Azizian
Bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare

Amir Azizian - Fastighetsägare för fastighetskontoret, 2020-05-26