

Datum: 2020-11-20
Handläggare: Oskar Lindstedt

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariernr: 2020.682 SBN

Tillsyn Olovligt byggande MELLBY 8:1 (MEJERIVÄGEN 24) 2020-579

Ärendebeskrivning

Anmälan inkom 2020-07-21 och avser Tillsyn Olovligt byggande på fastigheten MELLBY 8:1 (MEJERIVÄGEN 24).

Enligt inkommen anmälan 2020-07-21 pågår det byggnadsarbete där befintligt garage byggs till med uppskattningsvis dubbla storleken.

2020-10-21 skickades en kommunicering till fastighetägaren där man upplyste om den inkomna anmälan och vad den avser. Man gav fastighetägaren möjlighet att yttra sig över den olovligt utförda åtgärden senast 2020-11-03 enligt 11 kap. 58 §.

Man gav fastighetsägaren möjlighet att vidta rättelse, dvs. att det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden och att om rättelse vidtas kommer ingen sanktionsavgift tas ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

Fastighetsägaren till Mellby 8:1 informerades om att ett tillsynsbesök kommer att ske och uppmanades att komma med svar om han avser att göra frivillig rättelse, genom att ta bort den olovliga åtgärden eller fortsätta med ansökan om bygglov i efterhand. Sökanden upplystes att om bygglov beviljas i efterhand ska även byggsanktioner tas ut utöver avgiften för bygglov.

2020-10-26 ringer fastighetsägaren och säger att han renoverat garaget, bytt takstolar och lagt tegeltak istället för plåt. Fastighetsägaren vill vara med på tillsynsbesöket.

2020-11-03 genomför man en tillsyn på fastigheten Mellby 8:1 och man fotodokumenterar den byggnad som anmälan avser.

2020-11-05 inkommer kompletterande uppgifter om byggnadens storlek där man skriver att det nya garaget är 6*7 meter, lika stort som det gamla men som nu är sammankopplat till en hel byggnad.

Yttrande

2020-11-04 inkommer ett skriftligt yttrande på den kommunicering som skickats. I yttrandet framgår;

"Vi fick hem ett brev angående en anmälan om misstänkt olovligt byggande på Mejerivägen 24 (8:1) 441 73 Sollebrunn. Det stod i brevet att ni skulle besöka oss 2020-11-04 mellan 13-17. Det dök inte upp någon denna dag, vi har ringt in till kontoret i Alingsås och dem kunde inte se att det var något besök inbokat. Han som vi pratade med sa att det räcker att vi skickar in bilder på ombyggnaden. Jag kommer bifoga 2 st bilder till dig, bild nr 1 är innan ombyggnationen och bild nr 2 vid påbörjad byggnation. Denna byggnation är förlängning av

det gamla garaget, då vi har fräschat upp det garaget som stod där innan med nya takstolar och ersatt vissa väggsektioner.

Vi avvaktar svar ifrån dig och kommer självklart göra vad som krävs för att ni skall godkänna detta.”

Förutsättningar

Fastigheten Mellby 8:1 ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser.

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 tillbyggnad som är utförd på fastigheten Mellby 8:1, Mejerivägen 24, genom att två komplementbyggnader sammanbyggts är en bygglovspliktig åtgärd. I plan- och bygglagen, PBL, definieras en tillbyggnad som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Som bilderna redovisar har det tidigare funnits två separata byggnadskroppar, en av byggnaderna är vit och något högre och den andra byggnaden var en lägre röd byggnad med pulpettak. Åtgärden som genomförts är att dessa har sammanbyggts och är nu en och samma komplementbyggnad. Enligt 9 kap 2 § PBL krävs bygglov för att göra en tillbyggnad, det gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

Bygglov har inte sökts i efterhand. Åtgärden har genomförts på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser och måste därmed prövas genom ett bygglovsförfarande för att utreda möjligheterna med ett beviljande. Då fastigheten inte omfattas av detaljplan bedöms det vara sannolikt att lov kan ges för åtgärden och ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL är således aktuellt.

Eftersom tillbyggnaden är en bygglovspliktig åtgärd som utförts innan bygglov och startbesked beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en tillbyggnad av komplementbyggnad på 15 kvadratmeter eller mindre innan ett startbesked är 3 784 kronor.

, är fastighetsägare samt byggnadsverkets ägare och bedöms således vara den som anspråket riktas mot och som sanktionsavgiften ska tas ut av. I egenskap av Fastighetsägare och byggnadsverkets ägare bedöms han också vara den som lovföreläggandet ska riktas mot.

, har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelserna.

Förvaltningen bedömer att det inte finns anledning att i detta fall sätta ner byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a PBL.

Trots att förvaltningen har informerat om de byggsanktionsavgifter som kan påföras har fastighetägaren inte vidtagit rättelse. Rättelse innebär att tillbyggnaden tas bort och att byggnaderna återställs till det utseende som de hade innan komplementbyggnaderna blev sammanbyggda.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att en byggsanktionsavgift på 3 784 kronor tas ut för att utan startbesked ha påbörjat en tillbyggnad av komplementbyggnad.

Vidare föreslår förvaltningen att fastighetsägaren föreläggs att ansöka om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad i efterhand, 8 veckor från det att detta beslut eller dom vunnit laga kraft, eftersom det bedöms som sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand och eftersom 8 veckor bedöms vara en skälig tid för att ansöka om bygglov.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten Mellby 8:1, en byggsanktionsavgift om totalt 3 784 kronor för att en bygglovspliktig åtgärd har påbörjats innan byggnadsnämnden gett ett startbesked och bygglov.

Med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs fastighetsägaren samt byggnadsverkets ägare att inom två månader från det att beslut vunnit laga kraft, inkomma med ansökan om bygglov för den tillbyggnad av komplementbyggnad som genomförts på fastigheten Mellby 8:1.

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald och bygglov för tillbyggnaden av komplementbyggnaden har beviljats.

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

Faktura sänds separat

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL,), 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

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 9 kap. 2 § 3 pkt. PBL krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att bland annat byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan ett startbesked getts.

Enligt 11 kap. 17 § PBL, om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller

byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

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 en byggsanktionsavgifts storlek framgå av de föreskrifter som har meddelats och avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

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 uppsåtligen 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. 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.

Enligt 9 kap. 1 § 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. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kronor.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beräkning

Area	15 kvadratmeter eller mindre
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,08 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,08 * 47300) + (0,005 * 47300 * 0)$
Beräknad sanktionsavgift	3 784 kronor

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2020-07-21
Skrivelse	2020-10-21
Fotografi	2020-11-03
Yttrande	2020-11-04
Epostmeddelande	2020-11-05

Bilaga: Beräkning av sanktionsavgift 2020-11-17.

Beslutet ska skickas till
Fastighetsägare REK MB
Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Oskar Lindstedt
Bygglovshandläggare