

Datum: 2020-12-22  
Handläggare: Ann Hiljanen Linder  
Direktnr:  
Diariennr: 2020.731 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Tillsyn Olovligt byggande altan och mur, LINDEKULLEN 20 (GRANKULLEGATAN 31) (2020-693)

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser Tillsyn olovligt byggande altan och mur LINDEKULLEN 20 (Grankullegatan 31).

2020-09-04 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten Lindekullen 20, efter att en anonym anmälan inkommit till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun. Enligt anmälan finns det en altan som är byggd runt huset som saknar bygglov och enligt anmälaren överskrider altanen den maximala byggnadsarean för området, samt att det ska finnas en mur ut mot Grankullegatan, som enligt anmälan inte följer detaljplanen.

2020-12-08 skickar Samhällsbyggnadskontoret ut en skrivelse där fastighetsägaren bereds möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Fastighetsägarna informeras om att åtgärderna kan bedömas vara bygglovspliktiga och att en byggsanktionsavgift kan bli aktuell i ärendet om inte rättelse sker, dvs det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. I skrivelsen informeras fastighetsägarna om att Samhällsbyggnadskontoret under vecka 50, 2020, kommer utföra ett platsbesök, för att fotografera på fastigheten.

2020-12-14 utför Samhällsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten Lindekullen 20 och utför fotografering på altanen och muren som är uppförd på fastigheten.

2020-12-20 inkommer fastighetsägaren till Lindekullen 20 med yttrande.

### Bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan, DP 164, Bostäder vid Grankullegatan, Västerslutningen (laga kraft 2011-10-27).

Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder som utgörs av friliggande hus eller parhus. Huvudbyggnaden får endast uppföras med en våning, souterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Huvudbyggandens kortsida skall vändas mot gata. Största byggandsarea för huvudbyggnaden är 150 kvm. Marknivåer utanför byggander och p-plats får inte ändras med mer än 1 m, om det inte finns särskilda skäl. Större nivåskillnader utanför byggander ska tas upp med sockel eller souterrängvåning och utanför p-plats med stödmur. Staket, plank, häckar eller murar ska finnas vid kvartersgräns mot gata. För kvarter, innehållande flerfamiljshus skall dessa placeras i närheten av kvartersgräns där så provas lämpligt. Öppningar får högst vara 6 m breda. Entrépartier ska utformas med en tydlig gränsövergång mot gata t.ex. med grindstolpe, port eller markerande markbeläggning. Murar som placeras i anslutning till och är synliga från allmän plats ska vara av natursten.

2018-12-20 utfärdas bygglov för altan/trädäck 64 kvm, på fastigheten Lindekullen 20 (§ D BI 2018-001007). 2019-03-17 beviljas startbesked för altanen/trädäcket (§ D StBes 2019-000203). 2019-10-25 utfärdas slutbesked för altan/trädäck (§ D SIBes 2019-000875).

Murens totala längd är ca 17 löpmeter.

Enligt 6 kap 1 § 7 krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

### Yttrande

2020-12-20 inkommer fastighetsägarna till Lindekullen 20 med yttrande. Fastighetsägarna framför i sitt yttrande att de har ett beviljat bygglov och slutbesked på altan/trädäck enligt LOV 2018-000530, och att muren är uppförd enligt regler som finns på boverket/kommunen.

I yttrandet hänvisar fastighetsägarna till Lindekullen 20 till att marken har förändrats utanför huset och att detta är utfört av kommunen. I det hänvisade e-posten framgår att Alingsås kommun har godkänt att NCC fyllde ut med makadam på kommunens fastighet Stadsskogen 1:1 vid vägen i anslutning till fastigheten Lindekullen 20. Detta gjordes i samband med asfalteringen av Grankullegatan.

## **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.

Enligt den inkomna anmälan om olovligt uppförd altan och mur på fastigheten Lindekullen 20 gör Samhällsbyggnadsnämnden följande bedömning;

### *Altan*

Fastighetsägare till Lindekullen 20 erhöll bygglov 2018-12-20, enligt beslut § D BI 2018-001007, och slutbesked är utfärdat 2019-03-17 enligt beslut StBes 2019-000203, för den aktuella altanen. Altanen är således uppförd enligt erhållet bygglov och en byggsanktionsavgift för altanen skall därmed inte tas ut.

### *Mur*

Murens totala längd är ca 17 löpmeter och sträcker sig efter fastighetens norra och nordostliga sida. Muren är uppförd i mörkgrå natursten, längst med tomtgräns och har ett utförande med olika höjdlägen. Den högsta delen av muren finns på fastighetens nordöstra fasadsida som angränsar mot naturområde, på fastigheten Stadsskogen 1:1.

Eftersom termen mur inte är definierad i plan- och bygglagsstiftningen måste det göras en bedömning om den aktuella konstruktionen utgör en bygglovspliktig åtgärd med utgångspunkt i vad som uttalas i rättspraxis i detta avseendet. Frågan blir således om den aktuella konstruktionen med hänsyn till dess höjd, längd, genomsiktighet, utformning i övrigt, läge, utförande och beständighet, ändamål samt omgivningspåverkan kan anses vara en bygglovspliktig mur enligt 6 kap. 1 § punkten 7 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 juli 2015 i mål nr P 121-15 samt den 21 februari 2017 i mål nr P 196-16, MÖD 2014:39 och Kamrarrättens i Sundsvall dom den 25 september 2012 i mål nr 2526-11).

Murar behöver ha en viss höjd för att vara bygglovspliktiga, men det är enligt ovan nämnda rättsfall inte enbart höjden som avgör när en mur är bygglovspliktig. Det finns inte heller någon höjdgräns för när bygglovsplikten inträder. Den aktuella muren är uppförd längst med tomtgränsen på fastigheten Lindekullen 20, norra och nordöstra sida som angränsar mot fastigheten Stadsskogen 1:1. Konstruktionen ger visuellt intryck av att vara en mur. Murens konstruktion är i mörkgrå natursten med liggande topp stenar, vad avser höjden är denna av lägre utförande med två stycken stegrande och sjunkande sektioner (15 cm – 20 cm) mellan fyrkantspelare ca 40\*40 cm. Pelarna har en varierande höjd på ca 20 cm- ca 50 cm. Muren utger en tydlig gräns mellan gata och fastighetsgräns både på den norra och nordöstra fasadsidan. På baksidan av muren finns det en planterad häck.

I lagkommentar till PBL (Se Didón m.fl.. Plan- och bygglagen (Version den 1 juli 2016 t.o.m. supplement 5., Zeteo), kommentaren till 9 kap. 2 § under rubriken Punkt 7. Murar och plank.) anges bl.a. följande: "En mur är bygglovspliktig, oavsett om den är fristående eller utgör en stödmur som har en jordfylld sida. I praxis brukar bygglovsplikten bedömas mera med hänsyn till murens eller plankets läge, utförande och beständighet än utifrån något bestämt höjdmått."

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 juli 2015 i mål nr P 121-15 anges att: "Vid bedömningen av om en viss konstruktion ska anses vara bygglovspflichtig ska hänsyn tas till konstruktionens höjd, längd, genomsiktighet och utformning i övrigt. Även omständigheter som ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas (jfr bl.a. MÖD 2014:39). Hänsyn ska vidare tas till konstruktionens läge, utförande och beständighet (se Kammarrättens i Sundsvall dom den 25 september 2012 i mål nr2526-11)."

Enligt bygglov § D 342, 2017-04-28 Nybyggnad av 14 st enbostadshus med carport och förråd framgår inga handlingsunderlag vad avser mur och det finns heller inga anteckningar eller uppgifter vad avser uppförande av mur på fastigheten Lindekullen 20. Inga tidigare eller senare ansökningar finns registrerade i Samhällsbyggnadskontorets, Alingsås kommun, ärendehanteringssystem på fastigheten, vad avser bygglov för uppförande av mur.

Enligt gällande detaljplan för fastigheten Lindekullen 20 framgår att Staket, plank, häckar eller murar ska finnas vid kvartersgräns mot gata. Öppningar får högst vara 6 m breda. Entrépartier ska utformas med en tydlig gränsövergång mot gata t.ex med grindstolpe, port eller markerande markbeläggning. Murar som placeras i anslutning till och är synliga från allmän plats ska vara av natursten.

Med hänvisning till ovan anförda görs bedömningen att muren inte utgörs av en bygglovsbefriad mur enligt 9 kap. 4 § PBL då konstruktionen är uppförd vid fastighetsgräns, den är en beständig konstruktion och utgör en tydlig gräns mellan gata och fastigheten.

Hela muren anses därmed vara bygglovspflichtig enligt 6 kap. 1 § 7 p, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande). I det aktuella ärendet finns goda förutsättningar att bevilja bygglov för muren i efterhand. Ett beslut om lovföreläggande är således aktuellt i detta ärende.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för åtgärder som påbörjats utan startbesked. I detta fall har ett plank uppförts utan bygglov och startbesked.

Sanktionsavgiften ska enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, halveras om det innan åtgärden påbörjades fanns beslut om beviljat bygglov eller att anmälan avseende anmälanpliktiga åtgärder var inlämnad. Detta är inte aktuellt då det inte finns något beviljat bygglov för muren.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift 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. Rättelse innebär att muren i sin helhet, ca 17 löpmeter, rivs 2021-01-24. Fastighetsägarna har blivit informerade om detta 2020-12-08. Ingen rättelse har skett. Att eventuellt bygglov beviljas i efterhand innebär inte att rättelse utförs.

Enligt 11 kap. 57 §, PBL, skall en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, eller den som begick överträdelsen eller den som har fått fördel av överträdelsen. I det aktuella fallet är det fastighetsägarna till Lindekullen 20 som byggsanktionsavgiften skall riktas mot och som därmed är, enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt betalningsskyldiga.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Enbyggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.



En byggsanktionsavgift skall tas ut för att olovligt ha uppfört en mur utan startbesked. 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 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank. Byggsanktionsavgiften är blir således 9 223 kr för en mur på 17,0 löpmeter enligt plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Beräkning  $(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 17)$

### Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

### Förslag till beslut

Lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL genom att förelägga fastighetsägarna till Lindekullen 20, att \_\_\_\_\_ och \_\_\_\_\_ att senast 3 veckor efter att beslutet vunnit laga kraft, ansöka om bygglov för muren (17 löpmeter).

En byggsanktionsavgift på 9 223 kr tas ut solidariskt av fastighetsägarna till fastigheten Lindekullen 20, \_\_\_\_\_ för att ha påbörjat en åtgärd som kräver startbesked. Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald och bygglov för muren har beviljats.

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, 11 kap 53 § plan. Och bygglagen (2010:900), 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), 9 kap. 12 § 8 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.

I 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) återfinns en uppräkningslista av andra anläggningar än byggnader som kräver bygglov. Altaner innefattas inte i den uppräkningslistan.

Enligt 6 kap 1 § p7. PBF, 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 10 kap. 34 § PBL, ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk om;
1. Byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

2. Nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

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 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 § första stycket PBL En byggsanktionsavgift ska 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 begåtts. Vid prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara 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. 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. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift sättas ned till hälften av de belopp som följer av 9 kap. 8 § PBF om den som gjort sig avgiftsskyldig hade bygglov för åtgärden när den begicks.

Enligt 9 kap. 12 § p 8 PBF, 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; 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	2020-12-14
Fotografi	2020-12-14
Yttrande	2020-12-20
Beräkning av sanktionsavgift	2020-12-21

**Beslutet ska skickas till**  
Fastighetsägare REK MB



**ALINGSÅS**  
KOMMUN

Sophia Cohen  
Tf bygglovschef

Ann Hiljanen Linder  
Bygglovshandläggare