

Datum: 2022-07-06
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariernr: 2022.247 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Västerbodarna 1:39 (Södra Lilleskogsvägen 8) Åtgärder utförda utan startbesked

Ärendebeskrivning

2018-09-10 -Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade ett tillsynsärende på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:39 efter tillsynsanmälan om att det i samband med en takreovering hade olovliga åtgärder - ändring av taklutning uppförts på fastigheten.

2018-09-18- skickades information till fastighetsägaren och denne gavs tillfälle att komma in med en förklaring. Fastighetsägaren informerades, efter granskning, om att den utförda åtgärden bedömdes bygglovspliktig, i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 9 kap. § 2.

I skrivelsen uppmanades fastighetsägaren också att meddela Samhällsbyggnadsförvaltningen om han avser att vidta rättelse, dvs. ta bort det olovligt utförda, eller om han avser gå vidare med ansökan och därmed godta sanktionsavgiften.

2018-10-12- en ny begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren.

2018-10-16- via ett telefonsamtal svarade fastighetsägaren att huset inte hade byggts till och att bara taket hade renoverats.

2018-11-23- hölls ett möte på Samhällsbyggnadsförvaltningens kontor och fastighetsägaren informerades om att det krävs bygglov för åtgärden eftersom taket har höjts och ingrepp i bärande konstruktion har skett. Åtgärden bedöms vara en tillbyggnad som enligt PBL är en bygglovspliktig åtgärd. Eftersom fastigheten ligger nära E20 bedömde förvaltningen även att det fanns risk för att krav för bullernivåer inte klaras.

2019-02-15- En ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus lämnades in.

2019-04-15- Samhällsbyggnadsförvaltningen utförde ett platsbesök. Vid besöket dokumenterades åtgärder som gjorts utan bygglov och/eller anmälan: tillbyggnad genom höjning av taket, utbyggnad av uterum på östsidan, tillbyggnad av uterum på västsidan, väsentlig ändring av planlösning (flytt av toalett uppe och nere), ingrepp i bärande konstruktion (balk för att bära upp bjälklag, flytt av trappa).

2021-11-12-Ett bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus beviljas § D BI 2021-001180. Bygglovet beviljades för tillbyggnaden på östra sidan med måtten 4 x 10 meter således 40 kvm där första våningen hade byggts om genom att kök/vardagsrum, sovrum, toalett och trappa placerats på nya platser. För att möjliggöra detta hade bärande vägg tagits bort och ersatts med en balk från långsida till långsida.

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Andra våningen har byggts till genom att taket har höjts och fått en annan vinkel. I samband med detta har rumsindelningen förändrats avsevärt och trappan byggts på en ny placering. Bruttoarean har utökats med ca 25 kvm. Samhällsbyggnadsnämnden bedömde, i beviljat bygglov, att föreslagna åtgärder uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt bygglovet bedömdes de andra åtgärderna på den västra sidan av byggnaden vara sådana som enligt Plan- och bygglagen 9 kap 6 § p2 är undantagna kraven på bygglov.

Kraven på bullerskydd bedömdes uppnås via fönstren som Trafikverket hade monterat och därmed behövde bullerskyddsplank inte sättas upp.

2022-06-10- Ett slutbesked för tillbyggnad av enbostadshus medgavs.

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) berörs inte området av några särskilda intressen, rekommendationer eller skydd.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Av det som framgår i ärendet konstateras att fastighetsägaren har utfört tillbyggnad-och ombyggnation av enbostadshuset utan att startbesked utfärdats.

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.

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 medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

Yttrande

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

Tjänsteskrivelsen har 2022-06-15 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

2022-06-16- Yttrande från fastighetsägaren inkom till förvaltningen. I yttrandet anger fastighetsägaren att tillbyggnaden på östra sidan, med en area på 40 kvm och det andra uterummet på ca. 23 kvm funnits sen tidigare. Vid mötet med en handläggare den 2018-11-23 fick fastighetsägaren beskedet av handläggaren att dessa inte kräver varken bygglov, startbesked eller slutbesked.

Detta kan, enligt fastighetsägaren, bekräftas genom att kontakta bygglovshandläggaren som var med på mötet och har handlagt ärendet för bygglov i efterhand för tillbyggnad.

Bygglovshandläggaren fick del av skrivelsen och kom in med yttrande. Enligt handläggarens yttrande har det vid flera tillfällen förklarats för den sökande att tillbyggnaden på östra fasaden räknas som en lovpliktig tillbyggnad då den tillsammans med tillbyggnaden på den västra sidan överstiger de 40 kvm som bedöms som en liten tillbyggnad som kan göras utan bygglov på byggnader utanför sammanhållen bebyggelse. Detta står även i bygglovet. Det har funnits en tillbyggnad sedan tidigare men den nya som finns nu är större än den tidigare.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten VÄSTERBODARNA 1:39, [REDACTED] en sanktionsavgift på totalt 60 664 kr för att de anmälnings- och bygglovspliktiga åtgärderna tillbyggnad av enbostadshus genom taklyftning, ingrepp i bärande konstruktioner och väsentlig ändring av planlösning på entréplanen och andra våning har påbörjats före byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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

Motivering till beslut.

Enligt PBL 9 kap 2§ 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.

Byggherren ansvarar för att ansöka om och följa erforderliga myndighetstillstånd. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 5§, byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Det som fastighetsägaren anger i sitt yttrande bedöms inte påverka Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB som är 48 300 kr.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1, 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 § eller 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.

Sanktionsarea är arean på 65 kvm (40 kvm för tillbyggnad på öster sida och 25 kvm för utökat bruttoarean via taklyftningen) minskat med 15 kvm.

Beräknad sanktionsavgift för tillbyggnation av bostadshuset är **36 225 kr.**

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 11 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 och som berör de bärande delarna eller påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

Sanktionsarea är arean på 142 kvm (båda våningar) minskat med 15 kvm.

Beräknad sanktionsavgift för väsentlig ändring av planlösningen och ingrepp i bärande konstruktion är **24 439 kr.**

Sammanlagd beräknad sanktionsavgift för alla åtgärder blir **60 664 kr.**

Sanktionsavgiften har inte halverats i enlighet med PBF 9 kap 3a § eftersom det inte fanns ett beviljat bygglov för byggnaden.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ankomststämplad

Anmälan	2018-09-10
Foto	2019-04-15
Bygglov	2021-11-10
Beräkning av sanktioner	2022-06-15
Yttrande från sökande	2022-06-16
Yttrande från handläggare	2022-06-23

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), 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. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska 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 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

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 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 § 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 en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare, rek MB.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

