



Datum: 2020-11-19
Handläggare: Ann Hiljanen Linder

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariennr: 2020.679 SBN

Tillsyn Komplementbyggnad uppförd för nära tomtgräns SANDVIK 1:2 (Ödenäsvägen 62) 2018-242

Ärendebeskrivning

2018-03-28 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende avseende att en komplementbyggnad uppförts för nära tomtgräns på fastigheten SANDVIK 1:2 (Ödenäsvägen 62), efter att en anmälan inkommit från fastigheten Sandvik 1:1.

2020-10-21 skickades en kommunikation ut till fastighetsägare till fastigheten Sandvik 1:2, där denne bereddes möjlighet att yttra sig i ärendet i frågan om att en 16 kvm uppförts på fastigheten närmare än 4,5 m från fastighetsgräns till Sandvik 1:1, enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen (2010:900).

2020-10-21 Inkommer telefonsamtal från anhörig till fastighetsägare på Sandvik 1:1. Inringaren önskade göra tillägg i anmälan, om att byggnaden även saknade strandskyddsdispens.

2020-10-21 gör Samhällsbyggnad, Alingsås kommun, besök på fastigheten för att göra fotodokumentation.

2020-10-26 ringer fastighetsägare till Sandvik 1:2 in till Samhällsbyggnad, Alingsås kommun. Fastighetsägaren ombeds inkomma med skriftligt yttrande inom föreslagen tid.

Fastighetsägaren informeras om två olika alternativ, samt att det krävs att fastighetsägaren till Sandvik 1:2 ansöker om strandskyddsdispens, oavsett om byggnaden flyttas eller inte;

1. Låta byggnaden stå kvar och söka bygglov för den, på den aktuella platsen, eftersom den inte är bygglovsbefriad när det inte finns medgivande från granne inom 4,5 m från fastighetsgräns. Det finns dock alltid möjlighet att få bygglov inom 4,5 m från fastighetsgräns, när det är utanför detaljplan, som i detta fall. Om den inte tas bort från platsen, kommer det dock att ses som att den är en bygglovspliktig åtgärd, som har blivit uppförd utan erforderligt bygglov, vilket medför en byggsanktionsavgift på 12 061 kr (om storleken är 16 kvm, vilket dock innebär att den inte heller är bygglovsbefriad pga att den är större än 15 kvm).
2. Ansöka om bygglov för ny placering och göra rättelse genom att ta bort den från aktuella platsen och uppföra den på den nya platsen. Rättelse innebär att sanktionsavgift inte kan tas ut (11 kap 54 § PBL), men då måste rättelse göras senast dag innan nästa sammanträde för samhällsbyggnadsnämnden, 2020-12-13.

Båda alternativen kommer dock att medföra att en byggsanktionsavgift kommer att tas ut om inte rättelse görs innan 2020-12-13.

2020-11-10 inkommer en ansökan om strandskyddsdispens på fastigheten Sandvik 1:2 (LOV 2020-000893) till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun.

Den aktuella byggnaden är 16 kvm stor och är placerad närmare än 4,5 m mot fastighetsgräns till Sandvik 1:1. Fastighetsägare till Sandvik 1:1 har inte gett sitt godkännande till närmare placering än 4,5 m.

Enligt historisk fotodokumentation är byggnaden uppförd mellan 2015-08-23 och 2017-08-22.

Yttranden

Fastighetsägaren har 2020-11-14, inte inkommit med något yttrande i frågan inom föreslagen tid.

Förutsättningar

Fastigheten Sandvik 1:2 ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser, men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 h §§ MB.

Sammanhållande område med värdefull natur, 3 kap 6§ MB. Riksintresse för naturvård (NRO 14149 Sjön Ömmern och Ödenäs) Fastigheten ingår även i område för riksintresse för friluftsliv (FP10, Delsjö- Härskogsområdet).

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.

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, upprättade ett tillsynsärende avseende olovligt byggande på fastigheten Sandvik 1:2, 2018-03-28. Det olovligt uppförda avsåg en komplementbyggnad, med en byggnadsarea på 16 kvm och byggnaden är placerad närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen till fastigheten Sandvik 1:1.

Då byggnaden har en närmare placering än 4,5 m från fastighetsgräns till angränsande fastighet, uppfyller den således inte kriterierna för att vara en bygglovsbefriad åtgärd enligt 9 kap 4 § a PBL, i det avseendet vad avser placering samt att fastighetsägare på Sandvik 1:2 inte har grannes medgivande till en närmare placering än 4,5 m. Byggnaden är således bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

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 möjlighet att bevilja bygglov för komplementbyggnaden i efterhand. Ett beslut om lovföreläggande är således aktuellt i detta ärende.

Byggnaden är placerad ca 55 m från stranden till sjön Ömmern och kräver således dispens från strandskyddet enligt 7 kap 13 § MB. En ansökan om strandskyddsdispens inkom till Samhällsbyggnadskontoret 2020-11-10, (LOV 2020-000893). Bedömning i ärendet, avseende avsaknad dispens om strandskydd, behandlas inte 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.

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 fastighetsägare till Sandvik 1:2 som byggsanktionsavgiften skall riktas mot och som därmed är, enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt betalningsskyldiga. I detta ärende skall bygglovspliktiga byggnader, som omfattas av strandskydd, behandlas inte i detta ärende.

vilka är solidariskt betalningsansvariga för byggsanktionsavgiften.

En byggsanktionsavgift skall tas ut för att olovligt, utan beslut om startbesked ha uppfört en bygglovspliktig byggnad, i form av en komplementbyggnad på 16 kvm.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första

stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 12 061 kr för en komplementbyggnad med en byggandsarea på 16 kvm, enligt 9 kap 6 § 2 p plan och byggförordningen (2011:338), PBF.

Beräkning $(0,25 \cdot 47300) + (0,005 \cdot 47300 \cdot 1)$.

Enligt 11 kap. 53a § 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara mindre allvarlig art. Samhällsbyggnadsnämnden finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften på grund av att den inte står i rimlig proportion till överträdelsen. En nedsättning av sanktionsavgiften är inte aktuellt i detta ärende.

Enligt 11 kap. 54 § PBL skall 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. I det aktuella ärendet skall ingen sanktionsavgift tas ut om fastighetsägarna till fastigheten SANDVIK 1:2 vidtar och utför rättelse genom att ta bort byggnaden från den aktuella platsen innan frågan om byggsanktionsavgift tas upp i Samhällsbyggnadsnämnden. Alingsås kommun 2020-12-13. Fastighetsägarna har blivit informerade om detta 2020-10-26. Ingen rättelse har skett 2020-12-13.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL genom att förelägga fastighetsägarna till Sandvik 1:2, att _____ och _____ att senast 10 veckor efter att beslutet vunnit laga kraft, ansöka om bygglov för komplementbyggnaden, _____ (16 kvadratmeter).

En byggsanktionsavgift på 12 061 kr tas ut solidariskt av fastighetsägarna till fastigheten Sandvik 1:2, _____ och _____ för att ha påbörjat en åtgärd som kräver startbesked.

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

Faktura sänds separat.

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. 6 § 2 plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Upplysningar

11 kap 61 § PBL, En byggsanktionsavgift ska 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.

9 kap 2 § PBF, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

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 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) definieras en byggnad som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa ändringar av en byggnad som inte är att se som en tillbyggnad.

Enligt 9 kap. 4 a §, PBL. Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Strandskyddet gäller enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), MB, vid havet, insjöar och vattendrag. Av samma paragraf framgår även att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 10 kap 3 § plan-och bygglagen (2010:900), 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 §.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetsägarens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

Enligt 11 kap. 51 §, PBL. 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 §.

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 §, PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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. 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. 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. 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.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2018-03-28
Fotografier	2020-10-21
Skrivelse	2020-10-21
E-post	2020-10-26
Historiskt foto	2020-11-10

Bilagor: Beräkning av sanktionsavgift (2020-10-26)

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Sandvik 1:2 rek MB; Fastighetsägare Sandvik 1:1, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Ann Hiljanen Linder
Bygglovshandläggare