

Alingsås 2022-08-15

Samhällsbyggnadsförvaltningen och  
Samhällsbyggnadsnämnden,  
AlingsåsSynpunkter avseende kommunikering och kommande beslut kring sanktionsavgift för byggstart utan startbesked, Skämningared 5:2, Alingsås.

Samhällsbyggnadskontorets tjänstemän har tidigare medgivit att de "brustit i tydlighet vid information" och att vi inte "förstått" att vi skulle söka bygglov och invänta startbesked för byggnation på vår fastighet Skämningared 5:2, (se nedan inklistrat utdrag ur brev från Martin Frank-Cederbom). Detta medgivande innebar att tidigare sanktionsavgift (på huvudbyggnaden) reducerades till hälften. Nu gäller det en sanktionsavgift för en "tillbyggnad" som uppfördes i samband med byggnationen och vi anser att *bedömningen av denna sanktionsavgift ska göras på samma grund som nybyggnationen och därmed också reduceras till en fjärdedel - minst hälften eller ännu hellre helt avskrivs!*

Kortfattat vill vi beskriva våra skäl så här:

Under perioden som vi ägt fastigheten Skämningared 5:2 (2010-fortfarande) har vi funderat och planerat kring ett året-runt boende på fastigheten. Vi har varit i kontakt med Samhällsbyggnad i flera omgångar och frågat "vad" vi får göra och "hur" vi ska göra och "vad som krävs" för att kunna genomföra det. *Dessa planer och funderingar mynnade till slut ut i en ombyggnation av vårt fritidshus och bygge av Attefallshus vid sidan om.*

Under dessa år har det varit hög omsättning på handläggare och chefer på Samhällsbyggnadsförvaltningen vilket har gjort att vi under processen har kommunicerat frågor om våra planer med många olika personer (både hl. och chefer) och då också fått nästan lika många olika besked avseende vårt ärende, en del muntliga, en del skriftliga.

Vårt ärende och svaren på våra frågor har troligtvis också komplicerats genom det pågående arbetet med en detaljplan i området, vi har upplevelsen av att speciella regler kan gälla under en planprocess, i alla fall utifrån de svar vi fått.

- 2018-2019: Vi beslutade oss om att bygga om vårt fritidshus (byggt ca 1925) och bygga ett Attefallshus bredvid. Vi frågade och fick besked om att det inte krävs bygglov för detta, pga att vår fastighet ligger "utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse"!

- Vi ansökte och fick strandskyddsdispens för att dra fram vatten och avlopp till huset, samt en bättre infartsväg i samband med det. Vi grävde fram för vatten och avlopp till huset (i nya infarten) och samtidigt grävde vi ut för grunden för Attefallsbyggnaden när vi hade en grävmaskin på plats, avloppet drogs under planerade Attefallsbyggnaden.
- Ombyggnationen påbörjades sommaren 2019. Fritidshuset visade sig vara kraftigt angripet av skadeinsekter på flera ställen och bedömdes av professionella inte lämpligt att renovera. Vi frågade om vi behövde rivningslov. Fick besked från chef på Samhällsbyggnad att det behövde vi inte.
- Vi fick ingen information om att det krävdes startbesked! Vi hade ju inte behövt söka bygglov eller rivningslov!
- En handläggare från Samhällsbyggnadskontoret kom oannonserat förbi (hade ev varit hos en granne) och ser att vi påbörjat bygget av Attefallaren innan huvudbyggnaden var klar och slutbesiktigad (men vi hade ju som sagt fått besked om att vi inte behövde bygglov). Handläggaren ger oss information om att det inte längre kan bedömas som en Attefallsbyggnad utan en tillbyggnad. Vi får besked om att vi måste söka bygglov i efterhand och att vi kommer att få en sanktionsavgift för att vi påbörjat byggnation utan starbesked. Vi accepterar *en* sanktionsavgift men förstod inte/ fick ingen information om att det skulle bli *TVÅ* sanktionsavgifter. (se nedan bifogad anteckning av handläggare M FC)
- Vi söker omgående bygglov för huvudbyggnaden och tillbyggnaden, får ett interimistiskt beslut. När vi får beslutet om bygglov står det att vi kommer att få *en sanktionsavgift, det står inget om två olika sanktionsavgifter.*
- Vi har betalat en sanktionsavgift, som vi fick nedsatt till hälften pga mycket oklara besked och otroligt otydlig information från handläggare och chefer på Samhällsbyggnad.
- Vi anser att det är en sanktionsavgift som ska bedömas och inte två olika! Och vi har redan betalat en avgift!

Lite rörigt förklarar... men som sagt det har varit många och otydliga besked som rör samma fastighet och samma tidpunkt och samma röriga information som vi inte kunde tolka på annat sätt än som vi gjorde då vi fick den. Vilket tyvärr ledde till att vi tog beslut som nu kräver sanktionsavgift. Tänk så mycket lättare allt hade blivit om vi hade fått rätt information, haft en handläggare som funnits med oss under processen, då hade vi inte påbörjat något inte följde inom PBL och BBR:s ramar.

Nedan utdrag ur två olika brev, samt en anteckning från handläggare på Samhällsbyggnad som motiverar våra synpunkter:

Datum: 2020-04-08

Handläggare:

Diarienummer:

Martin Frank-Cederbom

LOV 2020-000210

”Den skriftliga dokumentation som finns mellan byggherren och samhällsbyggnadskontoret som rör de aktuella frågorna visar att byggherren fått svar att det inte krävdes rivningslov eller anmälan för den tänkta rivningen av det tidigare fritidshuset på fastigheten. Det kan även utläsas att det funnits vissa oklarheter i lovplikten och att en av de tidigare tjänstemännen kan ha uttryckt sig otydligt i sin dialog med byggherren. Det finns därför skäl att anta att samhällsbyggnadskontoret, i alla fall delvis, brustit i tydlighet vid information angående bygglovsplikten för det

aktuella bostadshuset. Detta medför att samhällsbyggnadskontoret nu gör bedömningen att det är oskäligt att ta ut full sanktionsavgift för överträdelsen.

Sanktionsavgiften föreslås därför sänkas till hälften av ordinarie belopp, dvs. 44 226 kr.”

---

Datum: 2022-07-25  
Handläggare: Aferdita Jashari  
Diarienummer: LOV 2020–000820

”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.”

---

Anteckning av handläggare på Samhällsbyggnadsförv:

” M FC var på byggplatsen och mötte : 2020-02-24. ställde en fråga om huruvida ett tilltänkt teknikrum i direkt anslutning till "Attefallshuset" behövde bygglov eller ej, och Martin konstaterade att det behövde bygglov. I och med att byggnaden med teknikrummet blir större än 25 m2 kan det inte längre ses som ett "Attefallshus". Byggnaden blir istället en komplementbyggnad. Däremot kan byggnaden inte påbörjas utan bygglov innan huvudbyggnaden har slutförts. vill dock bygga byggnaden i samma skede som bostadshuset, vilket gör att han måste söka bygglov i efterhand för komplementbyggnaden. är medveten om att detta innebär att en sanktionsavgift tillkommer i sådana fall. kommer att lämna in en ansökan om bygglov i efterhand” .

Det finns mer uppgifter som vi kan lämna in till er om så önskas för att ni ska kunna fatta ett rättvist beslut.

Vänliga hälsningar

# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	SKÄMNINGARED 5:2
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	2022. 820

## Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Tillbyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej (sanktionsavgiften halveras inte med PBF 9 kap 3a §)
Area	49 m <sup>2</sup>

### ***Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p***

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 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 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.

## Beräkning

Sanktionsarea	28 m <sup>2</sup>
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	48 300 kr (2022)
Beräkningsgrundande formel	$((0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea}))$
Beräkning	$((0,5 * 48\ 300) + (0,005 * 48\ 300 * 49))$
<b>Beräknad sanktionsavgift</b>	<b>35 983 kr</b>

Datum: 2020-06-30  
Diarienummer: LOV 2020-000410

Bygglov § D BI 2020-000792

**Bygglov med anmäld kontrollansvarig**  
**Bygglov tillbyggnad av enbostadhus**  
**SKÅMNINGARED 5:2 (FÄRGESUNDSVÄGEN 100)**

**Beslut**

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är Håkan Broström, Vara Frälsegården 3, Vara.  
N-behörighet. RISE SC0925-13, Giltig t o m 2023-11-14.

Avgiften för bygglovet är 14 957 kr, i enlighet med taxa fastställd av  
kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Sanktionsavgiften för att ha påbörjat byggnationen utan startbesked hanteras i ett  
separat ärende.

**Upplysningar**

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov  
verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL,  
även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas  
innan dess.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat  
startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en  
byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11  
kap. 51 § PBL.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser  
inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet  
vann laga kraft.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens  
byggnadsinspektör Soror Zahmatkesh på telefon 0322-616457.

Följande handlingar behöver lämnas in inför det tekniska samrådet:

- Bevis på att försäkring för färdigställandeskydd har tecknats
- Kontrollplan (Den kontrollansvarige ska biträda byggherren med att upprätta en kontrollplan)
- Tidplan
- Redovisning av energianvändning
- Konstruktionsritningar: grund, stomme samt V / VVS
- Yttre VA
- Brandskyddsredovisning

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via [gis@alingsas.se](mailto:gis@alingsas.se) eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

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

#### Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Sektionsritning	2020-06-22
Fasad/plan/sektionsritning	2020-05-15
Ansökan	2020-05-15
Anmälan om kontrollansvarig	2020-05-15
Nybyggnadskarta	2020-05-15
Fasadritning	2020-05-15

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadhus på fastigheten SKÄMNINGARED 5:2

Tillbyggnaden utförs i två plan med en byggnadsarea på 32,3 m<sup>2</sup> och en bruttoarea på 64m<sup>2</sup>. Byggnaden utformas med träpanel i faluröd kulör och takbeläggningen blir svarta betongpannor. Åtgärden ansluts till kommunal anläggning för vatten och avlopp.

#### Förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. En ny detaljplan håller på att tas fram för det aktuella området. När detaljplanen kan förväntas vinna laga kraft är oklart. Den ansökta byggnaden är förenlig med det förslag till detaljplan som vid tid för detta beslut är utarbetat.

**DELEGATIONSBESLUT**

Fastigheten ligger inom riksintresse för friluftslivet (Delsjö- Härskogenområdet), samt inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens för åtgärden har utfärdats av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-16, SBN § 231.

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, därmed kommer en sanktionsavgift påföras ärendet, med stöd av plan- och bygglagen 11 kap. 51 § (PBL 2010:900). Sanktionsavgiften kommer att behandlas i ett separat ärende.

**Yttranden**

Åtgärden avser en sådan åtgärd som avses i PBL 31 a § 1, mindre tillbyggnad och kräver därmed inte att berörda sakägare underrättas innan beslut om bygglov ges, enligt PBL 9:25 §.

**Bedömning**

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan. Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Byggnaderna bedöms till storlek, utformning och placering passa in i omgivningen.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Åtgärden bedöms inte försvåra det pågående arbetet med att upprätta en ny detaljplan för området.

**SAMHÄLLSBYGGNAD**

Patrik Mårtensson

*Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

**Bilagor**

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet  
Bilaga 2 - Hur man överklagar

**Exp:** Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Hjälmed 1:76), Byggnadsinspektör (SZ), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten.