

Datum: 2022-11-08
Handläggare: Azra Camdzic Ibrahimovic
Direktnr: 61 62 96
Diariennr: 2022.420 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Vindskyddet 3 (Backebovägen 22), Tillsyn olovlig åtgärd (LOV 2022-0587)

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov för nybyggnad av L-stödmur på fastigheten VINDSKYDDET 3 inkom 2021-05-20. Vid granskning av inkomna handlingar konstaterades att det saknas underlag för att göra prövning av ansökan och föreläggande om komplettering skickades först 2021-06-08 och därefter ett flertal gånger.

2022-07-01: Samhällsbyggnadsförvaltningen utförde ett platsbesök. Vid besöket noterades att muren på VINDSKYDDET 3 redan har utförts. Handläggaren noterade även att en mur mellan grannfastigheterna VINDSKYDDET 1 och VINDSKYDDET 2 samt parkeringsplatser hade uppförts. VINDSKYDDET 1 och VINDSKYDDET 2 har samma fastighetsägare.

Vid kontroll mot vårt arkiv hittades inget beviljat bygglov eller startbesked för dessa åtgärder. Tillsynsärendet startades 2022-08-05 och informationen skickades till fastighetsägaren.

Murarna och parkeringsplatserna har ej redovisats i handlingarna varken i de beslut om bygglov som redan har beviljats på fastigheterna eller som relationshandling inför slutbesked. För aktuell fastighet har bygglov för nybyggnation av flerbostadshus beviljats 2020-01-21. Bygglov för nybyggnation av tvåfamiljshus på fastigheten VINDSKYDDET 1 har beviljats 2020-04-20 och bygglov för nybyggnation av parhus på fastigheten VINDSKYDDET 2 har beviljats 2020-02-17.

Fastighetsägaren uppmanades att inkludera utförda åtgärder i den pågående bygglovet angående stödmuren på VINDSKYDDET 3.

2022-08-18 lämnas in en reviderad situationsplan där murar och parkeringsplatser har redovisats. Ansökan avsåg nu bygglov i efterhand för två befintliga murar, en på Vindskyddet 1 och 2:s södra fastighetsgräns och en på Vindskyddets 3:s sydvästra sida och 6 st parkeringsplatser på ytan mellan byggnaderna på Vindskyddet 2 och Vindskyddet 3.

Förutsättningar

Fastigheten VINDSKYDDET 3 omfattas av detaljplan, DP 198, Bostäder vid Skårsvägen (laga kraft 2016-07-05). Bestämmelserna som gäller för fastigheten anger att området är avsett för bostäder. Huvudbyggnader ska placeras minst 4 m från tomtgräns och ska ha en konstruktion som är vattentät upp till + 61,5 m över

nollplanet. Största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean och inom tillåten byggnadsarea får flera huvudbyggnader och komplementbyggnader uppföras.

På prickmarkerad mark får byggnader inte uppföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Av det som framgår i ärendet konstateras att muren och parkeringsplatserna har anordnats utan bygglov och startbesked.

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 §.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

· 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur.

· 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller parkeringsplatser.

Beräknad sanktionsavgift för en 12 m lång mur är 7 003 kr.

Beräknad sanktionsavgift för 2 parkeringsplatser på 25 kvm är 7 245 kr.

Total beräknad byggsanktionsavgift är 14 248 kr.

Beräkningen av byggsanktionsavgift i sin helhet framgår av bifogad bilaga.

Fastighetsägaren har också tagit i bruk muren och parkeringsplatserna utan att slutbesked har utfärdats.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden beslutat om ett slutbesked. I aktuellt fall har samhällsbyggnadsnämnden inte gett ett startbesked. Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL förutsätts det att det finns ett startbesked som omfattar de delar som ett slutbesked kan krävas för.

Om en byggnadspliktig åtgärd påbörjats utan att ett startbesked getts och ett sådant inte heller senare har getts, innan byggnadsverket tas i anspråk, är det en överträdelse enbart av kravet på startbesked. Det föreligger därmed inte någon förutsättning för att i nu aktuellt fall ta ut byggsanktionsavgift för överträdelse av bestämmelsen i 10 kap. 4 § PBL som gäller slutbesked (se P 343-16).

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 2022-10-05 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

2022-10-20 inkom svar från byggherren via den kontrollansvarige. Byggherren anger att hanteringen av bygglov har tagit för lång tid och byggherren var då tvungen att färdigställa både stödmuren och parkeringsplatser inför inflyttningen.

Yttrandet i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Motivering till förslag till beslut

Enligt PBF 6 kap 1 § 7 och 8 st: I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank, och parkeringsplatser utomhus.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 §: en åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Under ärendets gång har ärendet bytt handläggare tre gånger. Första handläggaren tilldelades ärendet 2021-12-13, den andra 2022-03-09 och slutlig 2022-05-25. Ärendet bedömdes komplett för handläggning 2022-08-18 och beslut om bygglov med startbesked togs 2022-09-09.

Enligt 10 kap. 5 § PBL, ska byggherren se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden. Byggherren ansvarar, bland annat, för att åtgärden inte påbörjas förrän lov har beviljats eller anmälan har gjorts, byggåtgärden inte påbörjas innan startbesked finns och att åtgärden inte tas i bruk innan slutbesked finns.

Samhällbyggnadsförvaltningen anser att byggherren är ett väletablerat företag i kommunen och bör ha bra kännedom om de regler och krav som finns.

Samhällbyggnadsförvaltningen anser att byggherren/fastighetsägaren inte har gjort allt de kunnat, för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut, för att muren och två parkeringsplatser på fastigheten VINDSKYDDET 3 har utförts, innan startbesked erhållits.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten VINDSKYDDET 3, Arkblad Fastigheter AB, org. nr. 16556529–0771 en sanktionsavgift på totalt 14 245 kr för att de bygglovspliktiga åtgärderna nybyggnad av mur och anläggning av två parkeringsplatser har påbörjats innan 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".

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Anmälan	2022-10-04
Beräkning av sanktioner	2022-10-05
Bygglov med startbesked	2022-09-09
Svar från byggherren	2022-10-20

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 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

Fastighetsägaren, del kv

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör