



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TOPPSTUGAN 6 (TANT GRÖNS VÄG 32)

Ärende: **Startbesked saknas för tillbyggnad/fasadändring av enbostadshus**

Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Sandstugan 2

Lägenhetsinnehavaren: Maria Sabbag

FÖRSLAG TILL BESLUT

att **pkt 1** ta ut byggsanktionsavgift om **11 825 kronor** från lägenhetsinnehavaren Maria Sabbag personnummer 19920420-2809 med adress Tant Gröns väg 32, 147 60 Uttran för att utfört en bygglovspliktig fasadändring, altan, utan att har erhållit startbesked enligt beräkningsbilaga 2.

att **pkt 2** ta ut byggsanktionsavgift om **8 987 kronor** från lägenhetsinnehavaren Maria Sabbag personnummer 19920420-2809 med adress Tant Gröns väg 32, 147 60 Uttran för att utfört bygglovspliktig plank utan att har erhållit startbesked enligt beräkningsbilaga 2:1.

Byggsanktionsavgiften behöver inte betalas om rättelse¹ av samtliga åtgärder (även de som kan erhålla startbesked) vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp av samhällsbyggnadsnämnden 2021-01-26.

att **pkt 3** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts fastighetsägaren. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker.

1

Rättelse för att undvika sanktionsavgifterna innebär att altanen rivs och marken återställs i enlighet med bygglov dnr SBN 2017-331

Avgift för överklagat beslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

att **pkt 4** – lämna anmälan utan åtgärd förutsatt att byggsanktionsavgifterna betalas enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har i ärende dnr SBN 2017-331 beviljat bygglov för uppförande av 5 st enbostadshus på fastigheten.

Förvaltningens förslag till beslut var avstyrkan på grund av att förslaget inte följde detaljplanen och den tillhörande gestaltungsprogrammet som anger att områdets karaktär ska vara hus i skog. Gestaltungsprogrammet har ställt krav på byggnadernas utformning och framför allt anpassning till naturmarken.

Detaljplanens syfte med gestaltungsprogrammets föreskrifter var att möjliggöra den maximala genomsikten mellan byggnaderna från gatan till skogen. De byggnader som har uppförts avviker även från gestaltungsprogrammet avseende att byggnaderna har ett enklare utseende än i gestaltungsprogrammet anger.

Redan vid handläggning av byggloven har förvaltningen påpekat att byggnadernas anslutning till omgivande mark förutsätter omfattande utfyllnader under och in vid huset med skarpa avslut mot befintlig mark, vilket medförde att byggnaderna endast kommer att få horisontella uteplatser en begränsat bredd om 2,5 meter.



Bild 1 typutförande med altan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har vidare bedömt att de markåtgärder som vidtagits i syfte att åstadkomma en stor plan yta för att placera byggnaden på en horisontell, platt mark samt anslutning till omgivande marken inte tar tillvara och skyddar de naturvärden som finns i bebyggelseområdet i form av en tydlig skogskaraktär bestående av tall bevuxna tomter med mindre ytor av anlagd trädgård.

Samhällsbyggnadsnämnden har gjort följande protokollsanteckning vid sitt beslut som förutsättning för beviljande av bygglov:

Innan försäljning ska nödvändigt markarbete vara utfört. Vid försäljning av fastigheter ska tomtgränserna tydligt framgå samt de juridiska efterföljderna vid ett eventuellt olovligt nyttjande av kommunens mark (tillsyn och sanktionsavgifterna).

Byggnadsfirman Viktor Hansson överlämnade fastigheten till bostadsrättsföreningen Sandstugan 2 (nuvarande fastighetsägaren). Nästan samtliga lägenhetsinnehavare, efter inflyttning, har utfört altantillbyggnader i olika storlekar och utformning för att kompensera avsaknad av horisontella utevistelseytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått anmälan om olovligt utförda tillbyggnader 2020-07-07. Förvaltningen har tillskrivit lägenhetsinnehavaren och fastighetsägaren, begäran om förklaring 2020-07-29.

Bygglövsansökan dnr SBN 2020-1028 inkom 2020-11-29 ärendet handläggs separat. Förvaltningens förslag till beslut att bygglov i efterhand med startbesked kan beviljas för altan.



Bild 2 den aktuella altanen med ett lägre förråd med dörr under altangolv

Bedömning

Byggnadsnämnden är skyldig att 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, PBL, eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen. Det innebär att om byggnadsnämnden gör bedömningen att det inte finns anledning att anta att det skett någon överträdelse ska nämnden avsluta tillsynsärendet.

Tillsynsmyndigheten är med andra ord skyldig att ta upp en fråga om påföljd eller ingripande så fort det uppkommer misstanke om att en överträdelse har skett. Skyldigheten innebär bl.a. att nämnden måste pröva huruvida de omständigheter som har framkommit genom anmälningen ska föranleda någon åtgärd eller inte.

Tillsynsmyndigheten ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap plan- och bygglagen (11 kap 51 § PBL). Då det har uppförts en bygglövspliktig tillbyggnad innan startbesked har meddelats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Förvaltningen måste först ta ställning till vilken av åtgärderna är bygglövspliktiga därmed avsaknad av startbesked innebär att en överträdelse har skett.

Altaner kan kräva bygglov beroende på hur de ser ut och är byggda. Ett vanligt trädäck som är byggt i marknivå kräver oftast inte bygglov. Enligt Botkyrka kommunens praxis på en sådan altan som sträcker sig längre än 3,60 m från byggnadens fasad får inte någon del överstiga 50 cm över mark. Däremot kan en altan kräva bygglov om den räknas som en nybyggnad eller en tillbyggnad eller ändrar byggnadens yttre utseende avsevärt. Detta blir oftast aktuellt när altangolvet får en viss höjd över marken. Särskilt när altanen ska byggas på sluttande mark och ett utrymme skapas under altanen.

Av utredningen framgår att den aktuella altanen har en area om ca 76 kvm. Utrymmet under altanen är ett kryputrymme med en höjd av 1,1 meter eller lägre. Altanens väggar består av liggandepanel som på altanens gavelsidor övergår till ett plank (mindre än 50% genomsynligt, som bedöms som plank). Altanens framsida är försedd med glasrücke. I övrigt ansluter väggarna till den kuperade marken på sådant sätt att vägghöjden blir mindre.

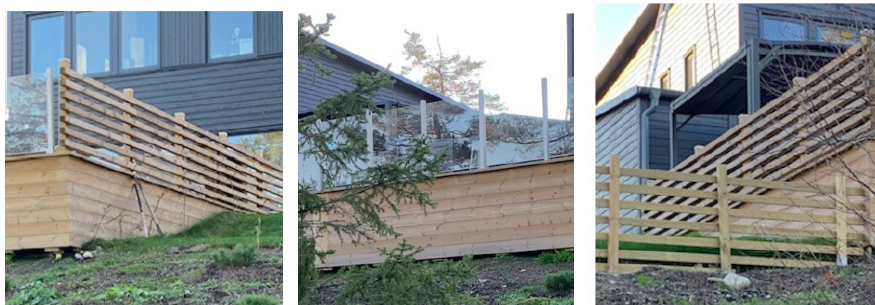
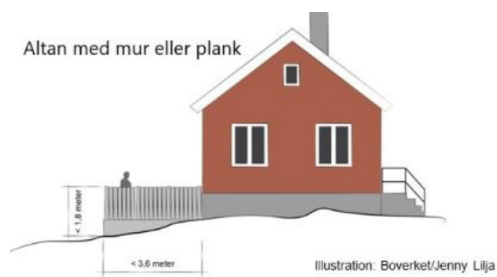


Bild 3 Redovisar räcke och anslutning till marken



Förvaltningen har tagit som hjälp, för att bestämma altanens höjd, illustration från Boverkets hemsida. Bilden visar om ett räcke (bedöms som plank) ska höjden räknas till överkant plank.

Den aktuella altanen är försedd på lång-sidorna med plank vilka ger en sammanlagd höjd om ca 2 meter och även ger intrycket tillsammans med den panelklädda altan som tillbyggnad.



Även Mark- och miljööverdomstolen har vid en likvärdigt konstruktionen konstaterat att med sin längd och höjd gör ett dominerande intryck i miljön.

Den omständigheten att det finns en viss genomsiktighet i konstruktionen kan i detta fall inte vara avgörande vid bedömningen. Planket har liggande ribbor, 45 mm breda. Mellanrummen mellan ribborna är också 45 mm, varför planket är genomsiktligt till 50%.

Mark- och miljööverdomstolen bedömde vid en sammantagen bedömning att konstruktionen ska anses vara ett bygglovspliktigt plank enligt 6 kap. 1 § 7 PBF".

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att altankonstruktionen är en varaktig konstruktion som består av tak och väggar och är varaktigt placerad på mark. Dock är inte avsedd att vara konstruerad så att människor kan

uppehålla sig i den på grund av låg takhöjd men altanens utformning, storlek och höjd bedöms avsevärt påverka byggnadens yttre utseende.

I kommentaren till plan- och bygglagen (Didón m.fl., avsnitt 8:29) anges bl.a. följande. Förutom de särskilt angivna åtgärderna, nämligen att färga om byggnader och att byta ut fasadbeklädnaden eller taktäckningsmaterial, krävs det enligt lagtexten bygglov för andra ändringar som avsevärt påverkar byggnadens yttre.

Enligt förvaltningens bedömning altanen utgör ett dominerande inslag när byggnaden betraktas utifrån.

För att en altan ska omfattas av undantaget från krav på bygglov ska den kräva bygglov enligt huvudregeln för att den är en tillbyggnad eller en ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.

Sammanfattningsvis enligt ovan är den aktuella altanen en bygglovspliktig yttre ändring av enbostadshus.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL).
Då den bygglovspliktiga åtgärden vidtogs innan ett startbesked har beviljats och rättelse har inte vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap 10 § i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Beräkningen se Boverkets beräkningsmal Bilaga 2.

Rätt att ta ut byggsanktionsavgift

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om den avgiftsskyldige inte har fått tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Förevarande tillsynsärende skapades 2020-07-07. Begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren 2020-07-29. Utifrån kommunikering med fastighetsägaren framgår att altanen byggdes 2019. Eftersom fastighetsägaren har haft tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen har samhällsbyggnadsnämnden fog att ta ut byggsanktionsavgifterna.

Då den bygglovspliktiga åtgärden vidtogs innan ett startbesked har beviljats och rättelse har inte vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften har beräknats med hjälp av boverkets guide för beräkning av byggsanktionsavgift och uppgår totalt till **20 812 kronor**

enligt beräkningsbilaga 2 och 2:1.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar ta ut byggsanktionsavgift om 11 825 kronor för att utfört en bygglovspliktig fasadändring, altan och 8 987 kronor för att utfört bygglovspliktig plank, totalt 20 812 kronor, från lägenhetsinnehavaren Maria Sabbag personnummer 19920420-2809 med adress Tant Gröns väg 32, 147 60 Uttran för att utfört en bygglovspliktig fasadändring, altan, utan att har erhållit startbesked på fastigheten TOPPSTUGAN 6 (TANT GRÖNS VÄG 32).

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beräkningsformulär
Gällande bestämmelser

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Toppstugan 6
Bilaga nummer	2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-567

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Fasadändring
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	Balkong, altan eller entré
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 §

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. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

Om en åtgärd enligt första stycket avser en balkong, altan eller entré, är byggsanktionsavgiften 0,25 prisbasbelopp per balkong, altan eller entré.

Beräkning

Antal	1
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	0,25*pbb*antal
Beräkning	0,25*47300*1

Beräknad sanktionsavgift	11 825 kr
---------------------------------	------------------

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Toppstugan 6
Bilaga nummer	2:1
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-567

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör andra byggnadsverk, anläggningar, skyltar och ljusanordningar samt markåtgärder
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Andra anläggningar än byggnader
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	Mur eller plank
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 12 § 8 p

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:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Beräkning

Löpmeter	16,5
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,01 * 47300 * 16,5)$

Beräknad sanktionsavgift 8 987 kr