



Handläggare
Viktor Linder

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VÄPNAREN 32 (VÄPNARVÄGEN 53)
Ärende: **Tillsynsärende enbostadshus, tillbyggnad utan startbesked**
Tomträttshavare: Mounira Gergeo, Väpnarvägen 53, 145 72 NORSBORG
Naaman Gergeo, Väpnarvägen 53, 145 72 NORSBORG
Fastighetsägare: Stockholms stad Mark och Värdering, Box 8189, 104 20 STOCKHOLM

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att pkt 1 – en byggsanktionsavgift på 25 778 kronor solidariskt tas ut av fastighetsägarna till fastigheten Väpnaren 32, Mounira Gergeo, 19611228-2840, Väpnarvägen 53, 145 72 Norsborg, och Naaman Gergeo, 19500618-1878, Väpnarvägen 53, 145 72 Norsborg, för att utan startbesked ha påbörjat tillbyggnad på 24 kvm av enbostadshus
- att pkt 2 – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige
- att pkt 3 enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL beslutar samhällsbyggnadsnämnden att efter fastighetsägaren har erlagt byggsanktionsavgiften pkt 1 lämna anmälan pkt 1 utan ingripande eller påföljd

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap. 51 § PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 60 § PBL, 11 kap. 61 § PBL och 9 kap. 7 § 1 p. plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Bakgrund

2018-08-27 upprättade bygglovsenheten på Botkyrka kommun ett tillsynsärende på fastigheten Väpnaren 32 efter att en anmälan inkommit.

2015-08-27 har en anmälan inkommit från Christer Alsterbäck, fastighetsägare till fastigheten Väpnaren 33. Enligt anmälningen har vederbörandes granne på sin tomt tre stycken byggnader med en sammanlagd takyta på ungefär 190 kvm. Under veckan som anmälningen gjordes har en utbyggnad av uterum på 25 kvm påbörjats.

2015-09-03 har klagande inkommit med ett e-post i vilken han anger att det i dagarna har murats en 4 m lång och 3,5 m hög mur som vetter mot klagandens fastighet. Bifogat är fotografier på muren.

2015-09-22 har förvaltningen skickat en begäran om förklaring till fastighetsägarna till Väpnaren 32. Enligt skrivelsen ges de bland annat tillfälle att utföra rättelse.

2015-11-03 har förvaltningen varit på ett tillsynsbesök och fotograferat tillbyggnaden.

2015-11-12 har Naaman Gergeo och Mounira Gergeo, fastighetsägare till Väpnaren 32, inkommit med ett yttrande. De anger i yttrandet att byggnationen av tillbyggnaden startades den 17 augusti 2015. Samma dag som de påbörjade arbetet kontaktade de sin granne Christer Alsterbäck och informerade honom om det som de ville bygga och han sa att han inte var emot det. Storleken av tillbyggnaden är 25 kvm och den ena sidan är av betong med 17 cm tjocklek och de andra två sidorna är inglasade. Från början var syftet med tillbyggnaden att de endast skulle använda utrymmet som någon form av förråd för alla deras tillhörigheter som finns i garaget då dessa tar mycket plats och utgör ett hinder för att de ska kunna använda garaget i dess rätta syfte. När byggnationen framskred insåg de att det kunde användas tillbyggnaden som uterum på somrarna, vilket ledde till att planen ändrades och de bestämde sig för att bygga ett uterum. De anger vidare att de bor i nästan jämnhöjd med en backe som är ca 2 m hög och att den aktuella tillbyggnaden således inte har någon negativ inverkan för grannens del. Varför de inte sökt bygglov beror på att de helt enkelt inte trodde att det krävdes bygglov om byggnationen inte är större än 25 kvm. De har samma datum inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand.

2019-03-14 har fastighetsägaren inkommit med anmälan om så kallad Attefallstillbyggnad om 15 kvm. Startbesked har beviljats den 17 januari 2020.

Bygglovsansökan har reviderats och avser endast 9 kvm tillbyggnad.

Gällande bestämmelser

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 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov/anmälan för tillbyggnad.

Enligt 9 kap. 4 b § 1 p. PBL, för en- eller tvåbostadshus krävs det inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15 kvm, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 m. En sådan åtgärd får viddas närmare gränsen än 4,5 m om de grannar som berörs medger det.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan ett startbesked getts.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter.

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska en byggsanktionsavgifts storlek framgå av de föreskrifter som har meddelats och avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

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.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

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 9 kap. 1 § 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. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kronor.

Enligt 9 kap. 2 § PBF, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter på nytt gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag, ska en avgift för den nya överträdelser tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel, dock högst 50 prisbasbelopp. Första stycket gäller endast överträdelser som begås inom två år från det tidigare beslutet om byggsanktionsavgifter.

Fastigheten omfattas av detaljplan *E53-21*.

Om det på en fastighet har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § 1 st. PBL förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid. Ett föreläggande som avses i bestämmelsen får förenas med vite enligt 11 kap. 37 § 1 st. PBL.

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.

Den totala tillbyggnaden på 24 kvm är en vägg som uppförd i betong och de övriga två väggarna är inglasade. Över detta är ett tak. Ytan utgör således bruttoarea och tillbyggnaden är en bygglovs- och anmälningspliktig åtgärd.

Bygglov och anmälan har sökts i efterhand för den aktuella åtgärden.

Fastigheten omfattas av detaljplan *E53-21*.

Bygglov för hela tillbyggnaden om 24 kvm kan inte beviljas i efterhand.

Fastighetsägaren efter att erhållit förvaltningens tjänsteskrivelse avseende avslag har beslutat att tillbyggnaden ska ändras till en bygglovsbefriad så kallad Attefaliststillbyggnad om 15 kvm samt bygglovet ska avse en tillbyggnad om 9 kvm. Bygglov och startbesked har utfärdats i bägge ärendena.

Eftersom tillbyggnaden som utförts innan startbesked beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Med stöd av de ritningar som är inkomna i samband med ansökan om anmälan (dnr SBN 2019-000217), är tillbyggnadens byggnadsarea totalt 24 kvm.

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 3 eller 4 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 för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Beräkning:

Sanktionsarea – 9 kvm (24-15)

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 47 300 kr (2020)

Beräkning $(0,5 * 47\ 300) + (9 * 0,005 * 47\ 300) = 25\ 778,5 = 25\ 778$ kronor

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat tillbyggnad på 24 kvm på ett enbostadshus innan startbesked är således 25 778 kronor.

Mounira Gergeo, Väpnarvägen 53, 145 72 NORSBORG, och Naaman Gergeo, Väpnarvägen 53, 145 72 NORSBORG, är tomträttshavare till fastigheten Väpnaren 32 och är de som äger tillbyggnaden och bedöms således vara dem som anspråket riktas mot och som byggsanktionsavgifterna ska tas ut av. Tomträttshavare likställs med fastighetsägare enligt JO 1972 sid. 433 och eftersom de även bedöms vara ägare av tillbyggnaden är det dessa som även föreläggandet ska riktas mot. Mounira Gergeo, 19611228-2840, Väpnarvägen 53, 145 72 Norsborg, och Naaman Gergeo, 19500618-1878, Väpnarvägen 53, 145 72 Norsborg, är solidariskt ansvariga för betalningen.

Fastighetsägarna till fastigheten Väpnaren 32 har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att det inte finns anledning att i detta fall sätta ner byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a PBL.

Trots att förvaltningen har informerat om de byggsanktionsavgifter som kan påföras har bostadsrättsinnehavaren inte vidtagit rättelse. Rättelse innebär att tillbyggnaden tas bort.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i första hand att en byggsanktionsavgift på 25 778 kr tas ut för att utan startbesked ha påbörjat tillbyggnad på 24 kvm på ett enbostadshus och att byggsanktionsavgiften ska tas ut solidariskt av fastighetsägarna till fastigheten Väpnaren 32, Mounira Gergeo, 19611228-2840, Väpnarvägen 53, 145 72 Norsborg, och Naaman Gergeo, 19500618-1878, Väpnarvägen 53, 145 72 Norsborg, avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i andra hand att efter fastighetsägaren har erlagt byggsanktionsavgiften (pkt 1) lämna anmälan utan ingripande eller påföljd.

Information

Om rättelse vidtas före nämndens sammanträde den 23 januari 2020 kommer inte byggsanktionsavgiften att tas ut.

Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Översiktskarta
Fotografier tagna 2015-11-03



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2015 -11- 03

Dnr: 15-558







BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2015 -11- 03

Dnr:15-558.....

