



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TOPPSTUGAN 5 (TANT GRÖNS VÄG 38)

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

Lägenhetsinnehavarna: Eda Tütüncü och Burak Tütüncü

FÖRSLAG TILL BESLUT

att **pkt 1** ta ut solidarisk byggsanktionsavgift om **32 637 kronor** från lägenhetsinnehavarna Eda Tütüncü personnummer 19910902-1668 och Burak Tütüncü personnummer 19880728-0337 båda med adress Tant Gröns väg 38, 147 60 Uttran för att utfört en bygglovspliktig tillbyggnad altan 1 utan att har erhållit startbesked enligt beräkningsbilaga 2-1.

att **pkt 2** ta ut solidarisk byggsanktionsavgift om **29 444 kronor** från lägenhetsinnehavarna Eda Tütüncü personnummer 19910902-1668 och Burak Tütüncü personnummer 19880728-0337 båda med adress Tant Gröns väg 38, 147 60 Uttran för att utfört en bygglovspliktig tillbyggnad altan 2 utan att har erhållit startbesked enligt beräkningsbilaga 2-1.

Samtliga byggsanktionsavgifterna behöver inte betalas om rättelse¹ av samtliga åtgärder (även de som kan erhålla startbesked) vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp av samhällsbyggnadsnämnden 2020-12-07.

1

Rättelse för att undvika sanktionsavgifterna innebär att altanerna (1 och 2) rivs och marken återställs i enlighet med bygglov dnr SBN 2017-330

Rättelse avseende altan (2) innebär att altanen rivs och kvarvarande altan (1) följer bygglov dnr SBN 2020-743

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.

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 avseende altan 1 förutsatt att byggsanktionsavgifterna betalas enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut.

att **pkt 5** – lämna anmälan utan åtgärd avseende altan 2 förutsatt att byggsanktionsavgifterna betalas enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut samt rättelse har utförts.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har i ärende dnr SBN 2017-331 att bevilja 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 gestaltningsprogrammet som anger att områdets karaktär ska vara hus i skog. Gestaltningsprogrammet har ställt krav på byggnadernas utformning och framför allt anpassning till naturmarken.

Detaljplanens syfte med gestaltningsprogrammets föreskrifter var att möjliggöra den maximala genomsikten mellan byggnaderna från gatan till skogen. De byggnader som har uppförts avviker även från gestaltningsprogrammet avseende att byggnaderna har ett enklare utseende än i gestaltningsprogrammet 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 om en begränsat bredd om 2,5 meter.



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). Försäljningen skedde via mäklarbyrå och därmed har informationen inte förts vidare. Nästan samtliga lägenhetsinnehavare, efter inflyttning, har utfört altantillbyggnader i olika storlekar och utformning för att kompensera avsaknad av horisontella utevistelsezoner. Dessa tillbyggnader uppfyller inte kraven på bygglovsbefriade altaner och har utförts utan bygglov och startbesked.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått anmälan om olovligt utfört tillbyggnader 2020-07-07. Förvaltningen har tillskrivit till lägenhetsinnehavarna och fastighetsägaren för att begära en förklaring 2020-07-29.

Bygglövsansökan dnr SBN 2020-743 inkom 2020-09-10 ärendet handläggs separat. Förvaltningens förslag till beslut att bygglov med startbesked kan beviljas för altan 1 men altan 2 saknar byggrätt och därmed lov inte kan påräknas.



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 bygglovspliktig tillbyggnad innan startbesked har meddelats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Det krävs bygglov för att uppföra en tillbyggnad enligt 9 kap 2 §.

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 12 § 1 st. 8 p. i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Beräkningen se Boverkets beräkningsmal Bilaga 2:1 och 2:2.

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 till altan 1 om **32 637 kronor** enligt beräkningsbilaga 2-1 och till altan 2 om **29 444 kronor**.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar ta ut en byggsanktionsavgift om totalt 62 081 kronor från lägenhetsinnehavarna Eda Tütüncü personnummer 19910902-1668 och Burak Tütüncü personnummer 19880728-0337 båda med adress Tant Gröns väg 38, 147 60 Uttran för att utfört bygglovspliktiga tillbyggnader altan 1 och 2 utan att ha erhållit startbesked för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd (uppförande av altan 1 om 53 m² och altan 2 om 39,5 m²) på fastigheten TOPPSTUGAN 5 (TANT GRÖNS VÄG 38).

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beräkningsformulär
Gällande bestämmelser



Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Toppstugan 5
Bilaga nummer	2:2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-565

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
Area	39,5

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	24,5
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 24,5)$

Beräknad sanktionsavgift 29 444 kr

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Toppstugan 5
Bilaga nummer	2:1
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-565

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
Area	53

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	38
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 38)$

Beräknad sanktionsavgift 32 637 kr



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 en 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 det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 9 kap 4b § PBL krävs det trots 2 § inte bygglov för en- eller tvåbostadshus för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Enligt 9 kap 10 § PBL krävs det rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt annat i planen, och
2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att rivningslov krävs.

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs bygglov.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov eller anmälan.

Enligt 10 kap 5 § PBL ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherrens se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Enligt 9 kap 16 § PBL får en åtgärd inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §, även om åtgärden inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov.

Enligt 6 kap 5 § 1 st. 12 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF krävs det en anmälan för åtgärder som inte kräver lov vid tillbyggnad som avses i 9 kap 4b § 1 st. i PBL.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap 12 § om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL.

Enligt 11 kap 52 § PBL ska en byggsanktionsavgifts storlek ska framgå av de föreskrifter som har meddelats 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 ska 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 sina skyldigheter,
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 överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kap 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket 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 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.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap 57 § PBL tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser
2. den som begick överträdelsen
3. den som har fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap 58 § PBL ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap 60 § PBL.

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.

Detta gäller dock inte om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdag verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Enligt 16 kap 8 § PBL får Regeringen meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 16 §.

Enligt 16 kap 12 § PBL får Regeringen meddela ytterligare föreskrifter om tillsyn och byggsanktionsavgifter enligt 11 kap.

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 7 § 1 st. 1 p. PBF är 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 för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap 10 § 3 st. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § 1 st. 3c p. 0,25 prisbasbelopp per altan, fönster eller dörr som berörs om åtgärden avser en altan, fönster eller dörr.

Enligt 9 kap 15 § PBL är byggsanktionsavgiften 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked när det gäller ett en- eller tvåbostadshus.

Enligt 1 kap 7 § PBF avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

För fastigheten gäller detaljplan 70-09 som har vunnit laga kraft 1963-05-13.