



Handläggare
Yulia Gregorsson

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: NORRSKOGEN 14 (NORRSKOGSVÄGEN 108)
Ärende: Tillsynsärendet, startbesked saknas för tillbyggnader
Tomträttshavare: Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108,
145 72 Norsborg och
Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh
1004, 145 52 Norsborg

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att **pkt 1** – solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift om **30 674 kronor** av tomträttsinnehavarna Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72 Norsborg och Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145 52 Norsborg för att ha påbörjat bygglovspliktig tillbyggnad (ett rum med förråd) innan startbesked har meddelats

att **pkt 2** – solidariskt ta ut en byggsanktionsavgift om **24 549 kronor** av tomträttsinnehavarna Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72 Norsborg och Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145 52 Norsborg för att ha påbörjat bygglovspliktig tillbyggnad (altantak) innan startbesked har meddelats.

Byggsanktionsavgifterna behöver inte betalas om rättelse¹ vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp av samhällsbyggnadsnämnden 2020-09-22.

att **pkt 3** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts fastighetsägaren

att **pkt 4** – lämna anmälan om ändrad användning av garage till bostad utan åtgärd.

¹ Rättelse innebär att tillbyggnadernas tak och väggar rivs samt att huvudbyggnadens fasad återställs till det senast beviljade bygglov.

2020-08-25
REV2020-09-09

Dnr: SBN 2014-000394

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 51, 52, 53, 53a, 54, 57, 58, 60, och 61 §§, 16 kap 12 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 1 kap 7 §, 9 kap 1, 7 §§ 1 st. 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Bakgrund

Den 2014-08-12 har förvaltningen via telefon mottagit en anonym anmälan om att det på fastigheten Norrskogen 14, Norrskogsvägen 108 har uppförts en friggebod under juli 2014 som är troligtvis större än 15 kvm och som är placerad närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Utifrån anmälan framgick också att det pågick någon byggnation utöver den uppförda friggeboden (bilaga 1).

Tomträttsinnehavarna tillskrevs med en begäran om förklaring 2014-09-02.

2014-12-12 har tomträttsinnehavarna inkommit med ett svar (bilaga 2). Enligt tomträttsinnehavaren har ett förråd uppförts på 13 kvm, ett trädäck och ett tak ovanför däck.

Den 2018-10-19 har förvaltningen mottagit ett e-postmeddelande från en mäklare om att garaget använts som sovrum numera och att det har uppförts en tillbyggnad med en vinkel mot norr utmed tomtgränsen (bilaga 3).



Tomträttsinnehavaren informerades via ett brev av den 2018-10-24 om att det uppförda anses som tillbyggnad och att de har möjlighet att ansöka om bygglov i efterhand för det uppförda.

2019-04-01 har förvaltningen förelagt tomträttsinnehavarna att ansöka om bygglov i efterhand då förvaltningen bedömde att bygglov med sannolikhet kunde beviljas för en del av tillbyggnaderna (bilaga 4).

Ett mottagningsbevis på mottaget föreläggande har inkommit till förvaltningen 2019-04-15 från tomträttsinnehavaren Qahtan Almosawi (bilaga 5). Ingen ansökan om bygglov i efterhand har gjorts.

2020-05-08 utförde förvaltningen tillsynsbesök på fastigheten. Under tillsynsbesöket utförde förvaltningen en mätning av tillbyggnaderna. Tillbyggnaden A (ett rum med förråd) är 44,72 kvm stor och tillbyggnaden B (altantak) är 18,81 kvm stor. Tomträttsinnehavaren närvarade under tillsynsbesöket och meddelade förvaltningen om att han trodde hela tiden att bygglov inte krävs för tillbyggnad om 25 kvm enligt de nyheterna som kom ut 2014. Förvaltningen upplyste tomträttsinnehavaren att de bygglovsbefriade reglerna avser en tillbyggnad om max 15 kvm förutsatt att tillbyggnaden uppförs 4,5 meter från tomtgränserna och om avståndet är mindre än 4,5 meter ska berörda grannar medge placeringen. Enligt tomträttsinnehavaren medger grannarna placeringen av det uppförda. Tomträttsinnehavaren upplystes återigen om bygglovsplikt för det uppförda.

Förvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgifter kommunicerades med tomträttsinnehavarna 2020-05-18.

2020-05-26 har tomträttsinnehavarna via telefon och e-post begärt anstånd under sommaren för att göra om tillbyggnaderna så att de faller under bygglovsbefriade reglerna för skärmtak, friggebod och attefallstillbyggnad. Anstånd beviljades.

2020-08-24 utförde förvaltningen ett nytt tillsynsbesök på fastigheten och kunde konstatera att tillbyggnaderna inte har gjorts om. Under besöket fick tomträttsinnehavaren återigen information om vilka regler som gäller för tillbyggnad, friggebod och skärmtak.

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.²

Anmälan har inkommit till förvaltningen 2014-08-12. En begäran om förklaring skickades ut till tomträttsinnehavarna 2014-09-02. Svar på begäran om förklaring inkom till förvaltningen 2014-12-12. Vad framgår utifrån tomträttsinnehavarnas svar på begäran om förklaring har de påbörjat bygga förrådet och tillbyggnaden under juli/augusti 2014. Tomträttsinnehavarna har således fått yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Därför har samhällsbyggnadsnämnden fog för att ta ut byggsanktionsavgift.

Enligt gällande detaljplan framgår

- att största byggnadsarea per tomt får vara 175 kvm, varav garage minst 25 kvm
- högst en lägenhet per tomt
- att garage inte får inredas till bostadsrum.

Enligt den nybyggnadskartan som upprättades av kart- och mätenheten den 2014-06-09 (bilaga 6) framgår att huvudbyggnaden på fastigheten är 116 kvm och garaget är på 29 kvm vilket ger den totala byggnadsarean på 145 kvm.

Tomträttsinnehavaren har trots anmaningar och ett föreläggande att ansöka om bygglov i efterhand (bilaga 4) inte kommit in med en ansökan självmant och har inte hört av sig till förvaltningen på något sätt. Tomträttsinnehavarna har också meddelats anstånd enligt sin begäran för att göra om tillbyggnaderna enligt gällande regler. Förvaltningen har inte mottagit någon anmälan i efterhand för en attefallstillbyggnad. Under tillsynsbesöket 2020-08-24 kunde förvaltningen konstatera att samtliga tillbyggnader står kvar i samma utformning och utseende.

Tillbyggnad A (ett rum med förråd)

Det krävs bygglov för att uppföra en tillbyggnad.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL).

Tillsynsmyndigheten ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap plan- och bygglagen (11 kap 51 § PBL).

² Plan- och bygglagen (2010:900), En kommentar, Del II, Lars Uno Didón m.fl., Supplement 7, oktober 2018, 11:2-6, s. 7

Den uppförda tillbyggnaden har placerats mestadels på prickmark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Under förvaltningens tillsynsbesök 2020-05-08 har förvaltningen utfört mätning av tillbyggnaden. Då tillbyggnadens tak sticker ut till mer än 50 cm (64 cm) ut ska takutsprånget räknas in i tillbyggnadens area som är 44,72 kvm.

Då det har uppförts en bygglovspliktig tillbyggnad innan startbesked har meddelats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften har beräknats med hjälp av boverkets guide för beräkning av byggsanktionsavgift och uppgår till **30 674 kronor** (bilaga 7).

Tillbyggnad B (altantak)

Under förvaltningens tillsynsbesök 2020-05-08 kunde förvaltningen konstatera att det uppförda taket är inte är att anse som en enklare konstruktion. Förvaltningens bedömning är därmed att det uppförda är en bygglovspliktig tillbyggnad om ca 18,81 kvm.

Då det har uppförts en bygglovspliktig tillbyggnad innan startbesked har meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften har beräknats med hjälp av boverkets guide för beräkning av byggsanktionsavgift och uppgår till **24 549 kronor** (bilaga 8).

Nedsättning

Avgiftsskyldigheten bygger på strikt ansvar vilket innebär att en avgift ska tas ut även för överträdelser som inte sker uppsåtligen eller av oaktsamhet (prop. 2012/13:104 sid 7). Enligt regeringens mening bör det finnas en möjlighet att sätta ned en byggsanktionsavgift. Dock får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned endast om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som hag begåtts (11 kap 53a § PBL). Regeringen anförde att vid prövning av frågan om nedsättning bör det särskilt beaktas huruvida överträdelsen har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (prop. 2012/13:104 s. 9).

Att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i den enskildes felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Det kan emellertid

tänkas finnas situationer där personen på goda grunder gör en bedömning på egen hand men som till slut visar sig vara felaktig. Om byggnadsnämnden bedömer att den vidtagna åtgärden trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög varför skäl för nedsättning föreligger (prop. 2012/13:104 sida 10).

Exempel på skäl som kan innebära att en överträdelse bedöms vara av mindre allvarlig art är t.ex. när överträdelsen har ett samband med att byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid (prop. sida 10).

Även en överträdelse som är av formell karaktär kan i ett enskilt fall anses som mindre allvarlig och därför motivera att en byggsanktionsavgift sätts ned. En enskild kan ha uppfört en tillbyggnad och fått ett startbesked för att påbörja byggnadsarbetena. Om tillbyggnaden har uppförts på ett korrekt sätt i enlighet med gällande byggregler och de krav i övrigt som ställs i PBL skulle kravet på slutbesked före användning kunna betraktas som en administrativ formalitet. Detta under förutsättning att tillbyggnaden har tagits i bruk på ett säkert sätt och så att slutbesiktning inte hindras. Överträdelsen i sådant fall skulle anses då vara av mindre allvarlig art vilket kan medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög (prop. sida 10).

Förvaltningens bedömning är att det föreligger inga skäl för nedsättning av byggsanktionsavgifterna i förevarande ärende varför förvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att ta ut byggsanktionsavgifterna med hela beloppet.

Information

Enligt 9 kap 2 § PBF ska en ny byggsanktionsavgift tas ut med dubbla belopp som togs ut senast, om byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse. Det sammanlagda beloppet får dock uppgå till 50 prisbasbelopp. Prisbasbelopp 2020 är 47 300 kronor.

Således kan samhällsbyggnadsnämnden fatta ett nytt beslut om dubbla byggsanktionsavgifter som togs ut senast för varje överträdelse om tomträttsinnehavarna inte rättar det olovligt uppförda två månader efter att de har mottagit samhällsbyggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgifter.

Rättelse innebär att tillbyggnadernas tak och väggar rivs samt att huvudbyggnadens fasad återställs till det senast beviljade bygglov.

För att samhällsbyggnadsnämnden ska kunna besluta om ny byggsanktionsavgift med det dubbla belopp som togs ut senast ska nämnden först ha konstaterat att rättelse inte har skett inom skälig tid från det att aktuellt beslut om byggsanktionsavgifter har fattats. Två månader efter att tomträttsinnehavarna har tagit del av detta beslut anser förvaltningen är rimligt tid för att vidta rättelse enligt ovan.

Samhällsbyggnadsnämnden debiterar tomträttsinnehavarna genom faktura.

Ändrad användning

Utifrån bilaga till e-postmeddelande från en mäklare som inkom 2018-10-19 framgår att garaget används numera som bostad.

Mark- och miljööverdomstolen har i tidigare avgörande kommit fram till att ändrad användningssätt från garage till bostad anses inte vara en bygglövspliktig ändrad användning så som anges i 9 kap 2 § PBL.

Således föreslår förvaltningen samhällsbyggnadsnämnden att lämna anmälan om ändrad användning av garage till bostad utan åtgärd med stöd av 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Annelie Fager
Bygglövschef

Yulia Gregorsson
Bygglövhandläggare

Bilagor:

1. Anmälan inkommen 2014-08-12
2. E-post inkommen 2014-12-12
3. E-post inkommen 2018-10-19
4. Beslut om föreläggande att ansöka om bygglov i efterhand
5. Mottagningsbevis
6. Nybyggnadskarta daterad 2014-06-09
7. Beräkning av byggsanktionsavgift för tillbyggnad A
8. Beräkning av byggsanktionsavgift för tillbyggnad B
9. Gällande bestämmelser

2014-08-12

Dnr: 14-394

Anmälan av överträdelser enligt plan- och bygglagen

Datum. 2014-08-12 kl. 0930

Mottagen av. PEO LARSEN per tel.

Fastighet / adress. NORRSKOGEN 14, NORRSKOGSVÄGEN 108.

Anmälare.....

Adress.....

Telefon.....

Anonym

Anmälan avser

Bygg- mark- rivningsåtgärder:

Avviker från givet lov

Bygglov saknas

Marklov saknas

Rivningslov saknas

Utlämnat i Byggr

Ovårdad tomt eller byggnad

Beskrivning av åtgärden

byggnad
Stor friggabod (troligtvis större än 15 kvm) har
uppförts under juli månad 2014. Allångolv/trall-
uppbyggnad på utsidan av byggnaden.
Viss byggnation pågår fortfarande. Byggnaden
är placerad vid fäntgräns till NORRSKOGSVÄGEN 106.

Lundgren Anna-Karin

Från: Qahtan Almosawi <almazawi@hotmail.com>
Skickat: den 12 december 2014 15:22
Till: Lundgren Anna-Karin
Ämne: Norrskogen 14
Bifogade filer: WP_20141208_13_07_24_Pro.jpg; WP_20141208_13_07_38_Pro.jpg; WP_20141208_13_07_56_Pro.jpg; WP_20141208_13_08_30_Pro.jpg; WP_20141212_001.jpg

Hej

Förkännadom med tanke på den nya bygglagen vad bygglov där man inte längre behövde ansöka om vid bygg av förråd , började vi bygga en sådan under juli/augusti måtten är 2,6 * 5 m dessutom har vi lagt däck längst bak huset i samråd med grannen närmast till oss hus nr 106 , ett skriftlig godkännande på detta från grannen medföljer detta brev , efter rekomendation från byggare även ett plast tak till detta utrymme.

M.V..H Qahtsn Almosawi

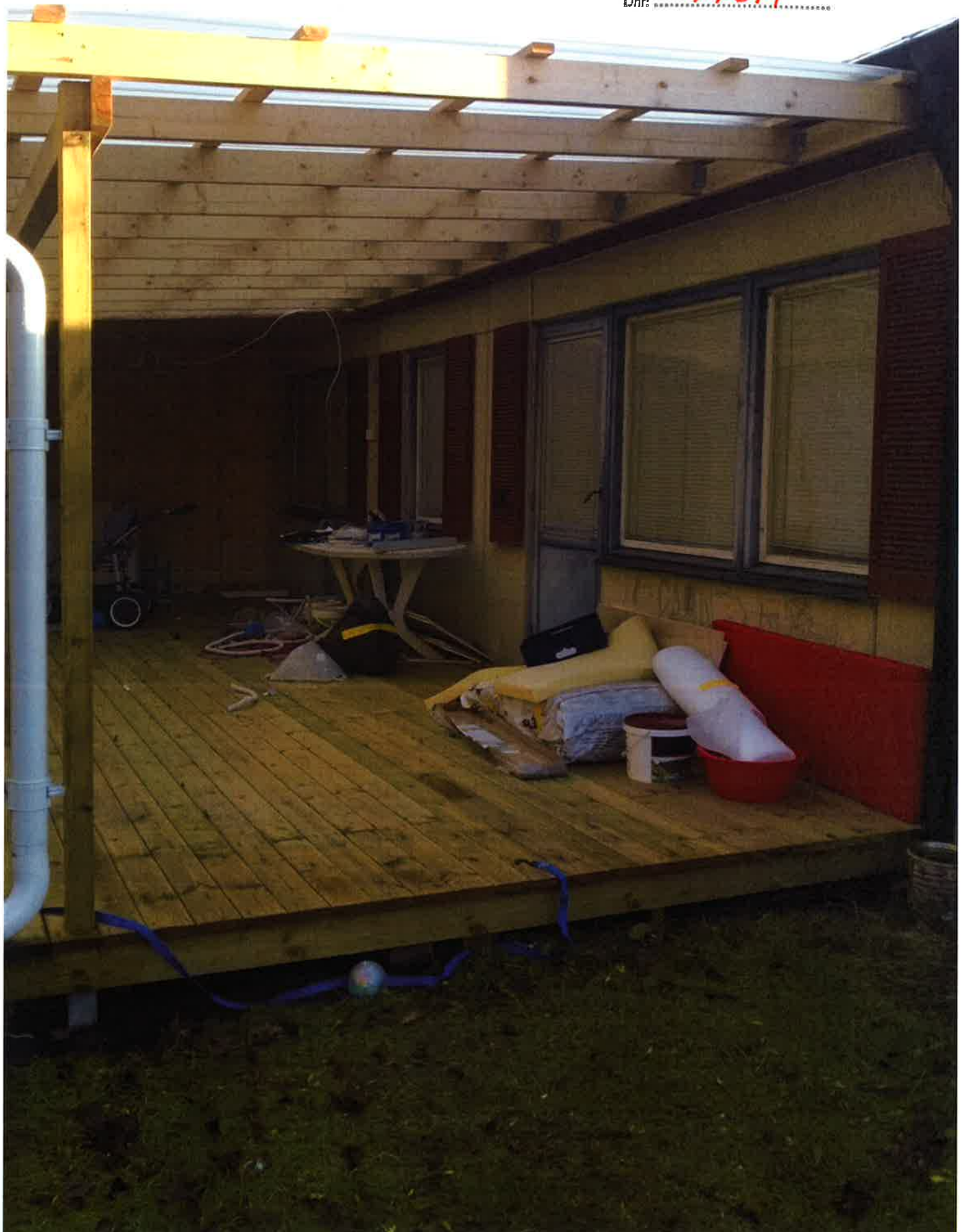
BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2014 -12- 12

Dnr:/4-394.....

2014 -12- 1 2

Dnr: **14-394**



2014-12-12

Dnr: 14-394



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2014-12-12

Dnr:

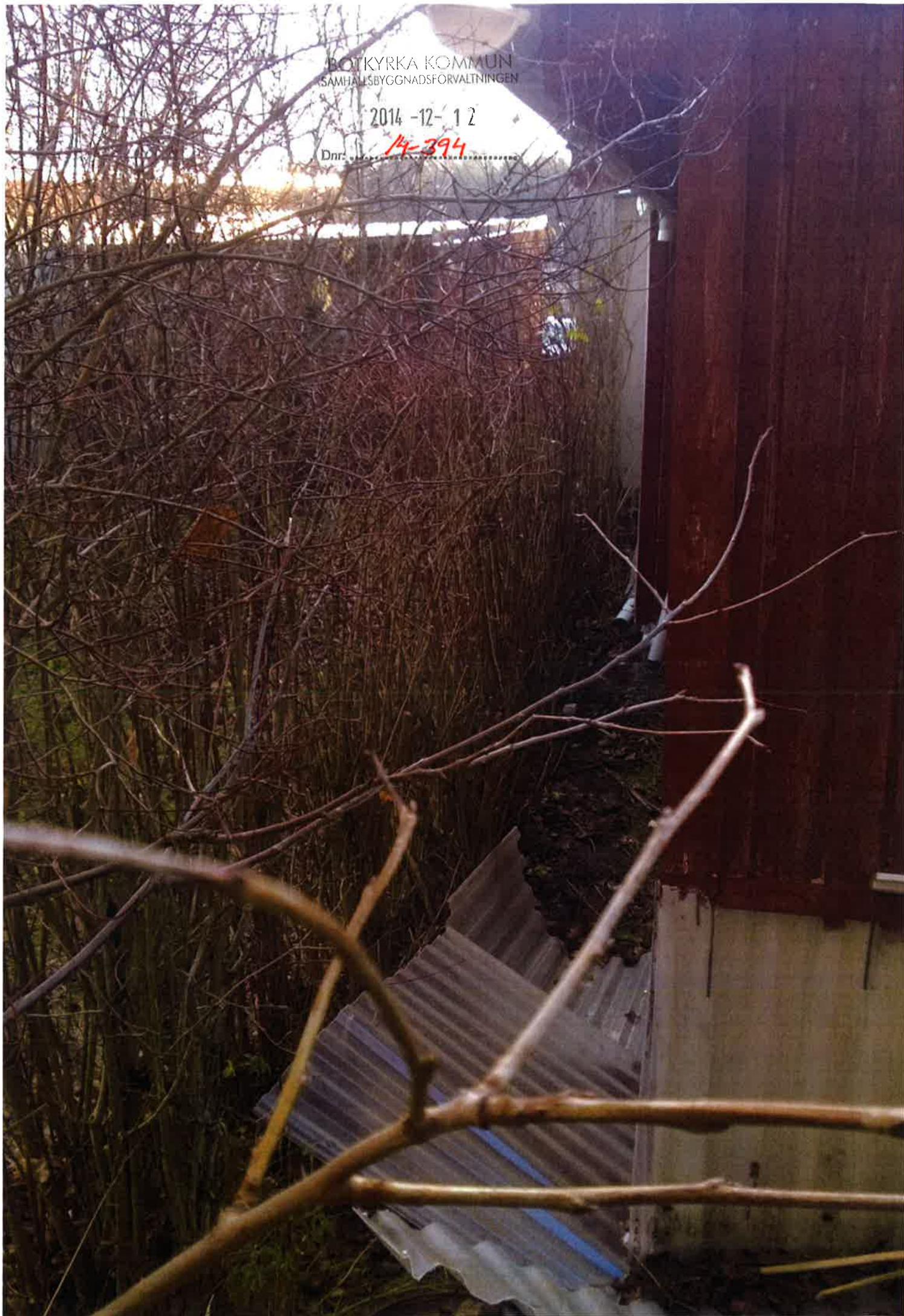
14394



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2014 -12- 12

Dnr: 14-394



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2014 -12- 12

Dnr:
14-394

Till Botkyrka kommun

Jag, Lars Gustafsson som bor på Norrskopsvägen 106, intygar att jag inte störs av grannens
friggelbod på Norrskopsvägen 108.

Norsborg den 17 Oktober 2014

Lars Gustafsson

Lars Gustafsson

Gregorsson Yulia

Från: Bygglov SBF
Skickat: den 19 oktober 2018 11:03
Till: Gregorsson Yulia
Ämne: VB: Förfrågan
Bifogade filer: Planskiss.pdf; Foto (13).JPG; Foto (17).JPG

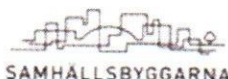
Från: Anders Högman <anders.hogman@eminenta.se>
Skickat: den 19 oktober 2018 10:54
Till: Bygglov SBF <bygglov@botkyrka.se>
Ämne: Förfrågan

Hej, jag arbetar som fastighetsvärderare på Eminent Värdis. Genomför just nu en värdering av fastigheten Norrskogen 14, Norrskogsvägen 108 i Norsborg. Kedjehusbyggnad (husliv i tomtgräns) som under senare tid byggts till med en vinkel mot norr utmed tomtgränsen (se bifogade foton och min planskiss). Jag undrar nu om bygglov finns för denna tillbyggnation. Om bygglov inte finns, kan sådant lov eventuellt beviljas i efterhand eller kan det anses sannolikt att byggnationen måste rivas? Tacksam för svar.

Med vänlig hälsning
Anders Högman

Anders Högman
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhusvärderare
Tel: 0771-322 322
Mobil: 08-584 307 29
Fax: 08-768 49 33
Polygonvägen 15, 187 66 TÄBY
www.eminenta.se

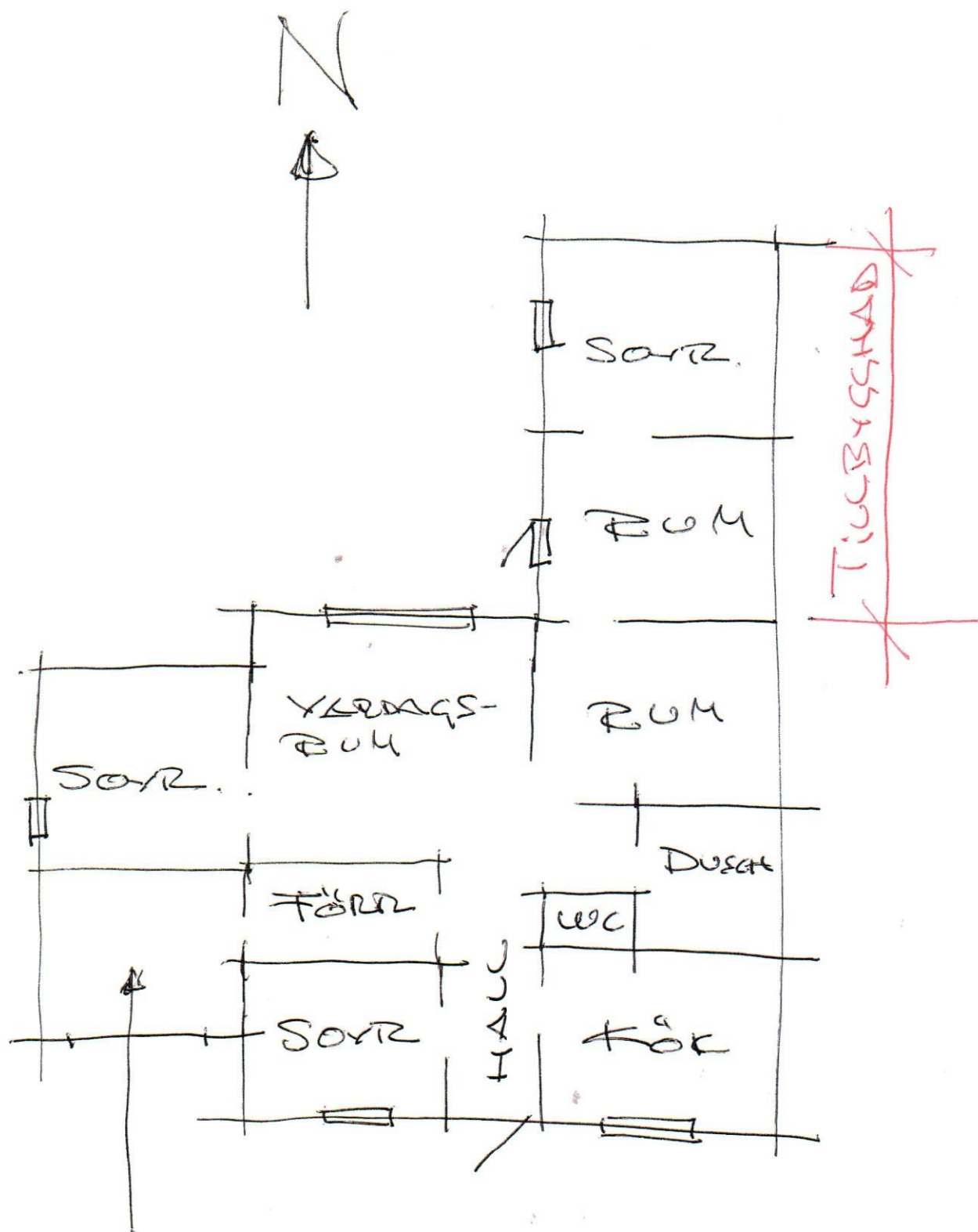
**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



eminenta | värdis







F.D GARAGE
(NUMER FÖR BÄN)

SKISSEN UPPRÄTTAD AV
ANDERS HÖGMAST
2018-10-19.



Almosawi Qahtan
Krögarvägen 36 Lgh 1004
145 72 Norsborg

Föreläggande att ansöka om bygglov i efterhand

Fastighet: NORRSKOGEN 14 (NORRSKOGSVÄGEN 108)
Ärende: Tillsynsärende, olovlig komplementbyggnad
Tomträttsinne Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72
havare 1: Norsborg
Tomträttsinne Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145
havare 2: 52 Norsborg

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att **pkt 1** – förelägga tomträttsinnehavaren Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145 52 Norsborg, att ansöka om bygglov i efterhand för de uppförda tillbyggnader på fastigheten Norrskogen 14, Norrskogsvägen 108

att **pkt 2** – upplysa tomträttsinnehavaren Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145 52 Norsborg, om att samhällsbyggnadsnämnden får besluta om att på tomträttsinnehavarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov, om beslutet inte följs.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bakgrund

Den 2014-08-12 har förvaltningen via telefon mottagit en anonym anmälan om att det på fastigheten Norrskogen 14, Norrskogsvägen 108 har uppförts en friggebod under juli 2014 som är troligtvis större än 15 kvm och som är placerad närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Utifrån anmälan framgick också att det pågick någon byggnation utöver den uppförda friggeboden.

Tomträttsinnehavaren tillskrevs med en begäran om förklaring som har den 2014-12-12 inkommit med ett svar. Enligt tomträttsinnehavaren har ett förråd uppförts på 13 kvm, ett trädäck och ett tak ovanför däck.

Den 2018-10-19 har förvaltningen mottagit ett e-postmeddelande från en mäklare om att garaget använts som sovrum numera och att det har uppförts en tillbyggnad med en vinkel mot norr utmed tomtgränsen.

Tomträttsinnehavaren informerades via ett brev av den 2018-10-24 om att det uppförda anses som tillbyggnader och att det finns en möjlighet att ansöka om bygglov i efterhand för det uppförda.

Gällande bestämmelser

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ta upp frågor om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Avsikten är att ett beslut ska fattas i en anmälan vare sig en överträdelse har skett eller inte.

Enligt 9 kap 2 § 1 st. 2 p. PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad
2. tillbyggnad
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 10 kap 3 § PBL får en bygglovspliktig åtgärd inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande), om en åtgärd som kräver rivningslov.

Enligt 11 kap 27 § PBL får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som

är nödvändiga för att pröva frågan om lov, om ett föreläggande enligt 17 § inte följs.

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan E 53-21.

Beslutsmotivering

Utifrån de inkomna bilderna framgår att det har uppförts två tillbyggnader på sammanlagt cirka 35 kvm.

Enligt gällande detaljplan framgår

- att största byggnadsarea per tomt får vara 175 kvm, varav garage minst 25 kvm

- högst en lägenhet per tomt

- att garage inte inredas till bostadsrum.

Enligt den förenklade nybyggnadskartan som upprättades av kart- och mätenheten den 2014-06-09 framgår att huvudbyggnaden på fastigheten är 116 kvm och att garaget är på 29 kvm vilket ger den totala byggnadsarean på 145 kvm.

Bygglovsenhetens bedömning är därför att bygglov i efterhand för de uppförda tillbyggnaderna kan sannolikt ges. Den delen av tillbyggnaderna som inte kan ges lov för kan omfattas av så kallade Attefallsreglerna. En anmälan i efterhand får lämnas in i samband med ansökan om bygglov i efterhand.

Tomträttsinnehavaren har trots anmaning att söka lov i efterhand inte kommit in med en ansökan själv. Således förelägger samhällsbyggnadsnämnden tomträttsinnehavaren Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145 52 Norsborg, att ansöka om bygglov i efterhand för tillbyggnad senast en månad efter att detta beslut har vunnit laga kraft.

Information

Om detta beslut inte följs får samhällsbyggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

Upplysningar

Om lov i efterhand ges till åtgärden ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL tas ut för att en bygglovspliktig åtgärd har påbörjats innan ett startbesked meddelats.

Om lov i efterhand ges till åtgärden får samhällsbyggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs enligt 9 kap 38 § PBL.

Överklagandehänvisning bifogas detta beslut

För samhällsbyggnadsnämnden

Yulia Gregorsson
Bygglovhandläggare

Bilaga:

1. förenklad nybyggnadskarta daterad den 2014-06-09

Kopia på beslutet skickas också till den andra tomträttsinnehavaren

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du inte är nöjd med samhällsbyggnadsnämndens beslut kan du överklaga det **skriftligen** till Länsstyrelsen.

Överklagandet ska skickas in till samhällsbyggnadsnämnden som sedan skickar det vidare till Länsstyrelsen.

I överklagandet ska du ange

- vilket beslut du vill överklaga,
- diarienummer,
- datum då beslutet meddelades,
- redogöra för varför du anser att beslutet är oriktigt, samt
- vilken ändring av beslutet du vill ha.

Du ska också ange

- ditt namn,
- personnummer eller organisationsnummer,
- adress,
- telefonnummer, samt
- underteckna handlingen.

Om du väljer att överklaga via ett ombud måste det skickas in en fullmakt för ombudet. Ombudet måste även underteckna överklagandeskriften.

Överklagandet ska **skickas till**:

*Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba*

Överklagandet måste ha kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen **senast tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.



Almosawi Batool
Norrskogsvägen 108
145 72 Norsborg

Föreläggande att ansöka om bygglov i efterhand

Fastighet: NORRSKOGEN 14 (NORRSKOGSVÄGEN 108)
Ärende: Tillsynsärende, olovlig komplementbyggnad
Tomträttsinne Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72
havare 1: Norsborg
Tomträttsinne Almosawi Qahtan (19660508-0693), Krögarvägen 36 Lgh 1004, 145
havare 2: 52 Norsborg

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att **pkt 1** – förelägga tomträttsinnehavaren Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72 Norsborg, att ansöka om bygglov i efterhand för de uppförda tillbyggnader på fastigheten Norrskogen 14, Norrskogsvägen 108

att **pkt 2** – upplysa tomträttsinnehavaren Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72 Norsborg, om att samhällsbyggnadsnämnden får besluta om att på tomträttsinnehavarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov, om beslutet inte följs.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bakgrund

Den 2014-08-12 har förvaltningen via telefon mottagit en anonym anmälan om att det på fastigheten Norrskogen 14, Norrskogsvägen 108 har uppförts en friggebod under juli 2014 som är troligtvis större än 15 kvm och som är placerad närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Utifrån anmälan framgick också att det pågick någon byggnation utöver den uppförda friggeboden.

Tomträttsinnehavaren tillskrevs med en begäran om förklaring som har den 2014-12-12 inkommit med ett svar. Enligt tomträttsinnehavaren har ett förråd uppförts på 13 kvm, ett trädäck och ett tak ovanför däck.

Den 2018-10-19 har förvaltningen mottagit ett e-postmeddelande från en mäklare om att garaget använts som sovrum numera och att det har uppförts en tillbyggnad med en vinkel mot norr utmed tomtgränsen.

Tomträttsinnehavaren informerades via ett brev av den 2018-10-24 om att det uppförda anses som tillbyggnader och att det finns en möjlighet att ansöka om bygglov i efterhand för det uppförda.

Gällande bestämmelser

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ta upp frågor om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Avsikten är att ett beslut ska fattas i en anmälan vare sig en överträdelse har skett eller inte.

Enligt 9 kap 2 § 1 st. 2 p. PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad
2. tillbyggnad
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 10 kap 3 § PBL får en bygglovspliktig åtgärd inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande), om en åtgärd som kräver rivningslov.

Enligt 11 kap 27 § PBL får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som

är nödvändiga för att pröva frågan om lov, om ett föreläggande enligt 17 § inte följs.

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan E 53-21.

Beslutsmotivering

Utifrån de inkomna bilderna framgår att det har uppförts två tillbyggnader på sammanlagt cirka 35 kvm.

Enligt gällande detaljplan framgår

- att största byggnadsarea per tomt får vara 175 kvm, varav garage minst 25 kvm

- högst en lägenhet per tomt

- att garage inte inredas till bostadsrum.

Enligt den förenklade nybyggnadskartan som upprättades av kart- och mätenheten den 2014-06-09 framgår att huvudbyggnaden på fastigheten är 116 kvm och att garaget är på 29 kvm vilket ger den totala byggnadsarean på 145 kvm (bilaga 1).

Bygglovsenhetens bedömning är därför att bygglov i efterhand för de uppförda tillbyggnaderna kan sannolikt ges. Den delen av tillbyggnaderna som inte kan ges lov för kan omfattas av så kallade Attefallsreglerna. En anmälan i efterhand får lämnas in i samband med ansökan om bygglov i efterhand.

Tomträttsinnehavaren har trots anmaning att söka lov i efterhand inte kommit in med en ansökan självant. Således förelägger samhällsbyggnadsnämnden tomträttsinnehavaren Almosawi Batool (19710623-0902), Norrskogsvägen 108, 145 72 Norsborg, att ansöka om bygglov i efterhand för tillbyggnad senast en månad efter att detta beslut har vunnit laga kraft.

Information

Om detta beslut inte följs får samhällsbyggnadsnämnden besluta om att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

Upplysningar

Om lov i efterhand ges till åtgärden ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL tas ut för att en bygglovspliktig åtgärd har påbörjats innan ett startbesked meddelats.

Om lov i efterhand ges till åtgärden får samhällsbyggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs enligt 9 kap 38 § PBL.

Överklagandehänvisning bifogas detta beslut

För samhällsbyggnadsnämnden

Yulia Gregorsson
Bygglovhandläggare

Bilagor:

1. förenklad nybyggnadskarta daterad den 2014-06-09

Kopia på beslutet skickas också till den andra tomträttsinnehavaren

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du inte är nöjd med samhällsbyggnadsnämndens beslut kan du överklaga det **skriftligen** till Länsstyrelsen.

Överklagandet ska skickas in till samhällsbyggnadsnämnden som sedan skickar det vidare till Länsstyrelsen.

I överklagandet ska du ange

- vilket beslut du vill överklaga,
- diarienummer,
- datum då beslutet meddelades,
- redogöra för varför du anser att beslutet är oriktigt, samt
- vilken ändring av beslutet du vill ha.

Du ska också ange

- ditt namn,
- personnummer eller organisationsnummer,
- adress,
- telefonnummer, samt
- underteckna handlingen.

Om du väljer att överklaga via ett ombud måste det skickas in en fullmakt för ombudet. Ombudet måste även underteckna överklagandeskriften.

Överklagandet ska **skickas till**:

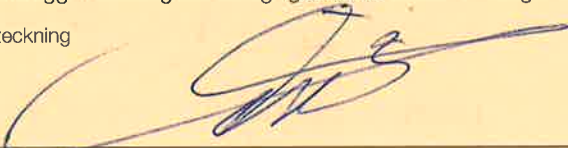
*Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglövsenheten
147 85 Tumba*

Överklagandet måste ha kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen **senast tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.



MOTTAGNINGSBEVIS för REK - Inrikes

PS Service des Postes
Sverige

Mottagare, namn och postadress (fylls i av avsändaren)	
Almosani Rahtan	
Krögarvägen 36 Lgh 1004	
145 72 Nersborg	
Avsändarens referens, bokföringsnr e d 2014-394	
Inlämningsnummer RR	SE
Försändelsen har tagits emot. • Underskrift av mottagare, bud eller ombud med fullmakt för ovanstående Rek. • Med tillägg "Personlig utlämning" godkänns endast mottagarens namnteckning.	
Namnteckning	
☐	Personlig utlämning

BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Återsänds till

2019 -04- 15

Dnr: _____

BOTKYRKA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglovenheten
147 85 TUMBA

Julia Gregorsson



Byggsanktionsavgift

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	44.7

Beräkning

Sanktionsarea	29,7
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 29,7)$

Beräknad sanktionsavgift	30 674 kr
---------------------------------	------------------

Byggsanktionsavgift

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	18.8

Beräkning

Sanktionsarea	3,8
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 3,8)$

Beräknad sanktionsavgift	24 549 kr
---------------------------------	------------------

**Bilaga 9****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 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 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 uppsåtligen 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 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 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 E 53-21 som har vunnit laga kraft 1996-02-08.

This architectural drawing shows a side elevation of a building. On the left, there is a smaller section with a corrugated metal roof and a door with a small window. To the right is a larger section with a flat roof, featuring several windows and a central door. Two chimneys are visible on the roofline of the larger section.

A line drawing of a building facade. The roof is flat with a corrugated metal texture. On the left, there are two chimneys and a small arched window. The main facade features a series of vertical panels. From left to right, there is a window, a door, a window, a door, and a window. To the right of the main facade is a section with a roll-up door, indicated by horizontal lines. The drawing is simple and schematic.

1- Radiothema of Wood ps
TRANSISTOR
Method of installation of Wood ps
Keweenaw Island, Michigan
1968 for the TRANSISTOR
Dept. of the State of Michigan
Michigan Department of
Recreation and
Recreation
BYCROPIA
1968 for the State of Michigan
1968 for the State of Michigan

AB SVENSKA BOSTÄDER		
VÄLLINGBYPLAN 2 162 20 VÄLLINGBY		
TEL. 0697 25 80		
NORRA BOTKYRKA BOTKYRKA KOMMUN		
N 53	Hus 67-68	
Fasad	(Typfasad)	
BYGGN. F:a ANDERS DIÖS AB		
FÖRMANSVÄGEN 2 117 43 STOCKHOLM		
TEL. 0804 03 60		
BN	SKALA	DATUM
	1:100	2.2-71
FK	RITNING	
	N53/67c-68c	