



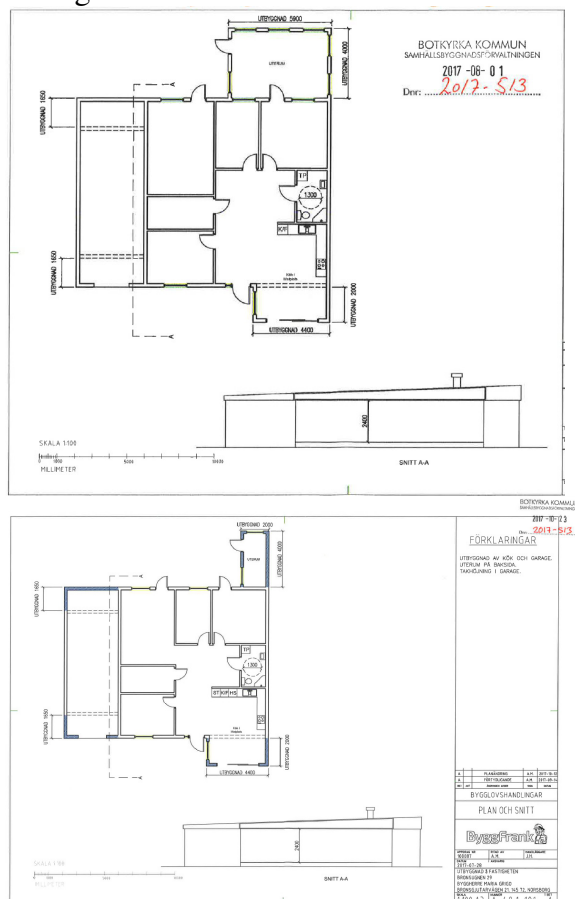
2020-03-08

Referens
Katarina Balog**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: BRONSUGNEN 29 (BRONSGJUTARVÄGEN 21)
Ärende: Bygglov i efterhand för tillbyggnader av enbostadshus

Bemötande av yttrande över tjänsteskrivelse

Förvaltningen bemöter med denna tjänsteanteckning fastighetsägarens yttrande via hans ombud, punkt för punkt men för att lättare förstå även bilägger ritningarna från ansökan:



Ansökan inkom 2017-08-01.
Fastighetsägaren har
uppmannats att revidera
handlingarna så att åtgärderna
följer detaljplanen.

Bild 1

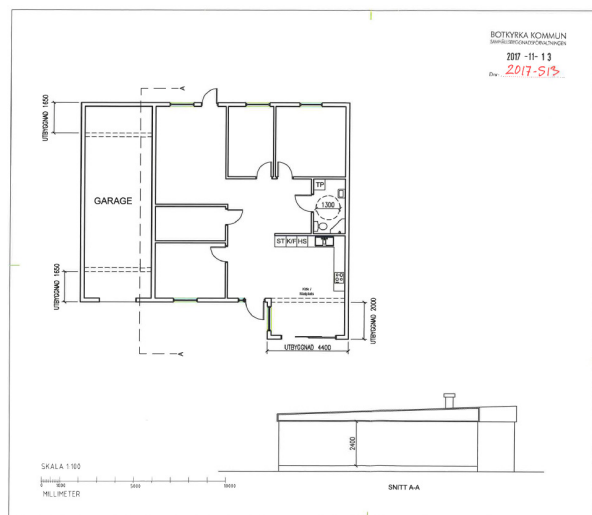
Reviderade ritning inkom
2017-10-23. Denna ritning
skickades ut till grannarna
för synpunkter.

Grannen anger att åtgärden
har påbörjats och att den
avviker från
ritningsunderlaget.

Bild 2

2020-03-08

Dnr: SBN 2017-000513



Reviderad ritning inkom 2017-11-13.
Utan tillbyggnad mot gården och vid
köket öppnarea, tak ej redovisad.

Förvaltningen har skickat nytt
föreläggande om komplettering.

Bild 3

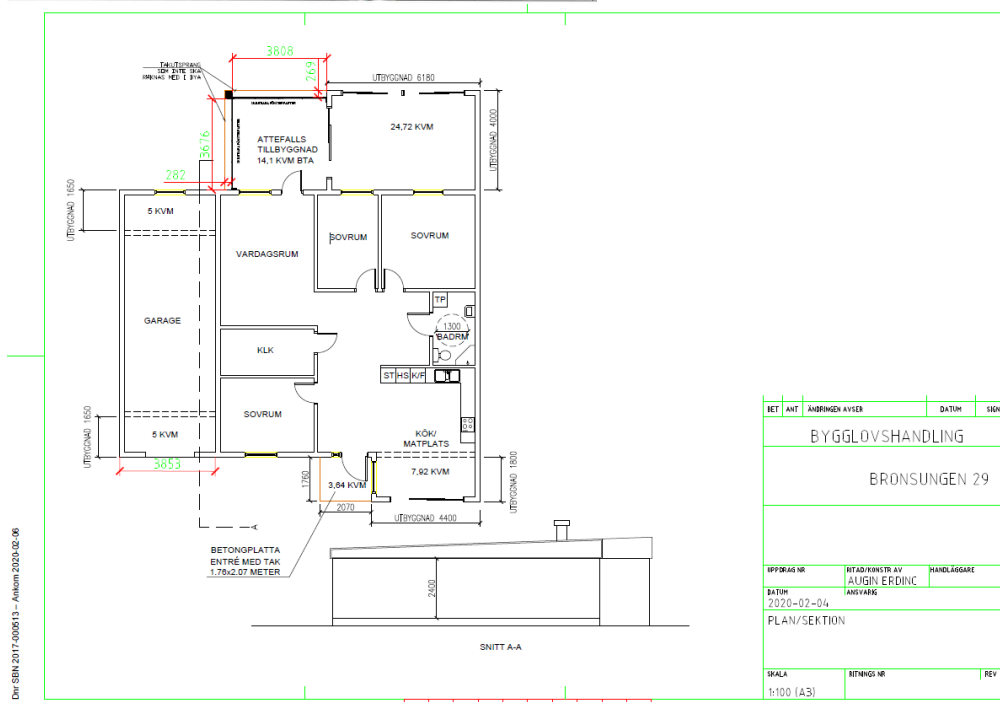
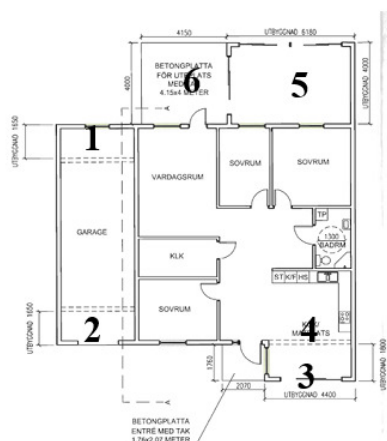


Bild 4

Ny bygglovshandling inkom i samband med yttrande över tjänsteskrivelen
datera 2020-02-06.



Fastigheten innan tillbyggnaderna genomfördes var bebyggd med en huvudbyggnad om 116 m² och en sammanbyggd komplementbyggnad om 29 m². Vilket innebär totalt var fastigheten bebyggd med 145 m² enligt bestyrkt karta från kommunen.

Byggnaden idag upptar 210,6 m² byggnadsarea då tomten är 448,91 m² den nuvarande byggnadens storlek medför att tomten är bebyggd 47 %.

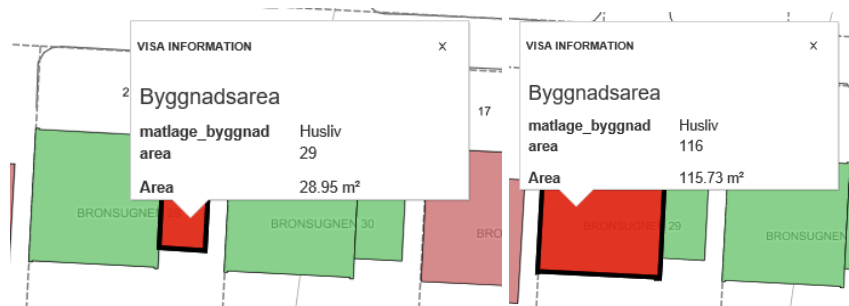
Tillbyggnadernas fasader är utförda av vitputsad mur och taken belagda med plåt i svart kulör.

Utdrag från tjänsteskrivelsen för att redovisning av åtgärderna

Tillbyggnad 1 och 2 3,853x1,65= 6,36 m²

Tillbyggnad 3 2,07x1,76+4,4x1,8= 11,56 m²

Tillbyggnad 5 6,18x4 = 24,72 m² Totalt tillbyggnadsarea 49 m²



Information om den befintliga byggnaden med byggnadsarea enligt kommunens enhet för geografiska information.

BEMÖTANDE

Bakgrund:

Sökanden anger att Attefallstillbyggnaden "frigör" 16,6 m².

Attefallstillbyggnaden medför en bruttoareaökning på 15 m². Det befintliga taket upptar idag byggnadsarea om 16,6 m². Att ändra från att, som samhällsbyggnadsnämnden har rekommenderat, ansöka om anmälan för Attefalls tillbyggnad för den redan utförda tillbyggnaden till att söka för taket medför att rättelsekostnaderna ökar. Men detta har sökanden själv valt.

Förvaltningen vill även påpeka vikten att följa byggnadsregler och bestämmelser. I den nu gällande plan- och bygglagen har möjligheterna att påföra byggsanktionsavgift knutits till beslutet om startbesked. Ett sådant besked innebär ett godkännande av att en lovpliktig åtgärd får påbörjas och förutsätter bl.a. att åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, se 10 kap. 23-24 §§ PBL. I startbeskedet ska byggnadsnämnden bl.a. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna samt, om det behövs, bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna och villkor för utstakning.

Startbeskedet ska föregås av ett tekniskt samråd, om det krävs en kontrollansvarig eller det inte är uppenbart obehövligt, se 10 kap. 14 § PBL. Vid det tekniska samrådet ska bl.a. arbetets planering och organisation, byggherrens förslag till kontrollplan samt behovet av arbetsplatsbesök och utstakning gås igenom (10 kap. 19 § PBL). Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och säkerställa att bl.a. de tekniska egenskapskraven uppfylls, se 10 kap. 7 § och 8 kap. 4 § PBL. Huvudmotivet bakom regleringen om startbesked sägs i förarbetena vara att ge byggnadsnämnden möjlighet att ingripa i ett tidigt skede, innan "olagliga" åtgärder har genomförts.

Genom att regelvidriga åtgärder utreds närmare och eventuellt stoppas i ett tidigt skede kan stora resurser sparas i förhållande till om åtgärden måste avbrytas under byggtiden eller att utförandet måste göras om när åtgärden är fullföljd. Om det behövs bör byggnadsnämnden kunna ge ett startbesked endast för vissa åtgärder, t.ex. att entreprenören får schakta men inte påbörja grundkonstruktionen eller att grundkonstruktionen får utföras trots att det råder tveksamheter om takkonstruktionen (se prop. 2009/10:170 s. 316 f.).

Att bygga utan kontrollplan och/eller kontrollansvarig kan medföra att, som i det aktuella fallet, "vill inte någon hantverkare ta uppdraget". Den inlämnade kontrollplanen är inte tillräcklig. Dokumentet kan ej godkännas som underlag för start och slutbesked.

I - Förvaltningen har angivit olika uppgifter eftersom ansökan har ändrats flera gånger och därmed förutsättningarna också.

Avvikelserna om 28 % avser när sökanden sökte en bygglovsbefriad tillbyggnad av enbostadshus i efterhand, (tillbyggnadsarea 41,31 m², varav öppenarea 16,6 m², bruttoarea 24,4 m²). Ansökan inkom 2017-12-14 och var grund för tjänsteskrivelsen daterad 2019-11-02 (se Bild 1).

En Attefallstillbyggnad får vara maximalt 15m² bruttoarea. Sökanden ville inte ändra sin ansökan därför förvaltningen bedömde att tillbyggnaden är lovpliktig med en total byggnadsarea om 41,31 m² som medförde 28 % avvikelse. Detta ansåg sökande som vilseledande. Förvaltningen har under handläggningen flertal gånger kommunicerat sökanden, skickat information om Attefallsreglerna och detaljplan för att klargöra och underlätta processen för sökande och dess ombud.

Enligt den ny reviderat ansökan, inkom 2020-02-06, omvandlas 15 m² öppenarea till bruttoarea.



Avvikelsen minskades därmed. Detta har förvaltningen redovisat i reviderat tjänsteskrivelse daterad 2020-02-06. Tjänsteskrivelsen har grundats på inlämnade handlingar för att den ska vara saklig och rättssäker.

2 – Rättelse innebär att en olovlig utförd åtgärd tas bort. Att inkomma med en anmälan och en bygglovsansökan som fortfarande innehåller avvikelse är inte att utföra rättelse.

För rättelse av att ha byggt utan startbesked krävdes återställande genom rivning.

Mark - och miljööverdomstolen Dom 2014-01-08 (Mål nr P 7235-13)

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) tillämpades i detta mål. Huvudfråga i målet var om rättelse i den mening som anges i PBL 11 kap 54 § hade vidtagits, vilket hade resulterat i att byggsanktionsavgift inte skulle kunna tas ut. I målet hade en byggnadsnämnd meddelat bygglov och informerat sökanden både om att startbesked krävdes innan byggåtgärderna påbörjades, samt om att bevis om att byggfelsförsäkring tecknats skulle uppvisas innan

startbesked kunde ges. Sökanden hade dock påbörjat byggnadsarbetena utan startbesked och ungefär en månad senare uppvisat bevis om byggförsäkring, varefter startbesked meddelades. Nämnden beslutade om byggsanktionsavgift. Sökanden överklagade beslutet och åberopade att man vidtagit rättelse eftersom man i efterhand uppfyllt vad som krävdes för att få startbesked. Länsstyrelsen ansåg att rättelse inte hade skett. Mark- och miljödomstolen bedömde dock att rättelse kan ske på andra sätt än endast genom rivning, och att detta hade skett genom att sökanden uppvisat bevis om byggförsäkring och fått startbesked. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att det inte visats i målet att byggnaden återställts till de grundarbeten som omfattades av gällande startbesked. Rättelse ansågs därför inte ha skett. Domstolen konstaterade också att de regler om byggsanktionsavgift som började tillämpas den 1 juli 2013 inte hade lett till en lindrigare påföljd om de tillämpats i det här fallet. Nämndens beslut att ta ut byggsanktionsavgift fastställdes därför. Domen har vunnit laga kraft. Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 54 §

Kommentar:

Frågan om vad som utgör rättelse enligt PBL 11 kap 54 § för att bygga utan startbesked har länge diskuterats. Lagens förarbeten ger ingen ledning. Enligt det här domslutet är rättelse för att ha byggt utan startbesked återställande genom rivning eller annat återställande av de åtgärder som omfattas av startbeskedet. Att man i efterhand uppfyllt vad som krävs för att få startbesked, och även meddelats startbesked, betyder inte att rättelse vidtagits.

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att återremittera ärendet för vidare handläggning och att uppnå att sökanden inkommer med en ansökan som redovisar rättelse och planstridigheten minskas genom att tillbyggnaden delas till Attefalls tillbyggnad och bygglovspliktig tillbyggnad. Sökanden har godtagit detta från början och inkommit med följande meddelande:

Fwd: Kommunikation av tjänsteskrivelse - Ärende: [SBN 2017-000785:335210]



Maria Grigo <maria.grigo@outlook.com>

Till Balog Katarina

Svara

Svara alla

Vidarebefordra

...

ons 2020-01-29 10:52

 Tjänsteskrivelse_rev_190903.Pdf
1 MB

 ATT00001.htm
519 byte

Hej Katarina,

Vi kommer att påbörja rivning av betongplattan med tak till att börja med, vi ska bara hitta en firma som kan göra det till ett rimligt pris. Meddelar du vidare eller behöver ni något skriftligt från oss?

Hälsningar
Maria

Dock har sökanden ändrat sig och valt att inte göra någon rättelse.

Avvikelse avseende bygg rätt

Fastighetsägaren hänvisar till ärenden som har fått bygglov 2005, 2011 och 2012 med avvikelse. Dessa ärenden beslutades innan man har haft möjlighet med laglig tillbyggnad utöka sin byggrätt utöver den som detaljplanen medger (Attefall tillbyggnad infördes år 2014).

Referenserna är därför inte relevanta. Med Attefallsreglerna var lagstiftningens syfte just att ge medborgarna möjlighet att lagligt, inte med en subjektiv bedömning vad som är en liten avvikelse, utöka och förbättra sitt boende.

Förvaltningen vill referera till avgörande från mark- och miljööverdomstolen P 1257-19 avseende bedömning av liten avvikelse se utdrag från beslut:
Med denna utgångspunkt överskrids den enligt detaljplanen tillåtna byggnadsarean med 16 kvadratmeter. Frågan blir då om överskridandet kan ses som en liten avvikelse och ändå tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. En liten avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl eller överskridande av tillåten byggnadsarea för bättre planlösning (prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse från plan är liten bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I, RÅ 1991 ref. 57 och MÖD 2018:4). I förarbetena uttalas att det vid prövningen särskilt bör övervägas i vilken mån och på vilka sätt godtagande av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekt (prop. 1989/90:37 s. 56).

Den åtgärd som bygglovsansökan avser kan visserligen ses som begränsad sedd till den enskilda fastigheten. Att överskridandet skulle vara motiverat utifrån byggnadstekniska eller andra skäl har dock inte anförts eller på annat sätt framkommit i målet. Mark- och miljööverdomstolen anser även att stor vikt ska läggas vid nämndens uppfattning att detaljplanen ska följas och att åtgärden kan få prejudicerande verkan. Det finns inte anledning att ifrågasätta att ett tillåtande av åtgärden kan få sådan effekt. Avvikelsen kan av dessa skäl sammantaget inte ses som liten och nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov ska därför fastställas.

Sanktionsavgift

Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i ett par avgöranden behandlat hur byggsanktions-avgifter ska tas ut vid flera olika överträdelser.

Om en avgiftspliktig överträdelse har skett är det strikt ansvar som gäller och byggnadsnämnden måste ta ut byggsanktionsavgift. Det är viktigt att

byggnadsnämnden kan visa att en överträdelse faktiskt har skett. Alla åtgärder är avgiftspliktiga var för sig. I PBF framgår vilka överträdelser som ska leda till byggsanktionsavgift och med vilket belopp som byggsanktionsavgift ska tas ut för varje slag av överträdelse. Tillbyggnad som är bygglovs-pliktig samt ingrepp i bärande konstruktion är åtgärder som kräver startbesked följaktligen avsaknad av en sådan medför sanktionsavgift.

MÖD har i ett avgörande tagit ställning till hur byggsanktionsavgift ska tas ut vid rivning av en byggnad med efterföljande nybyggnation. I målet var klarlagt att klagandena saknat bygglov för nybyggnad och att de inte gjort någon rivningsanmälan. Det var vidare klarlagt att de inte erhållit något startbesked för rivning eller nybyggnad och inte heller erhållit slutbesked. Det fanns enligt domstolen därmed skäl att ta ut byggsanktionsavgift för att rivning påbörjats utan startbesked, nybyggnad påbörjats utan startbesked samt för att byggnaden tagits i bruk utan slutbesked. Domstolen bedömde då att det var fråga om överträdelse av tre olika bestämmelser och åtgärderna hade inte sådant samband med varandra att de kunde anses som en åtgärd (jfr MÖD 2015:13). Åtgärderna var därför att bedöma som tre separata åtgärder som var för sig var avgiftsgrundande.

I ett senare avgörande har MÖD ändrat/frångått sin tidigare bedömning när det gäller möjligheten att ta ut byggsanktionsavgift för att ta i bruk ett byggnadsverk utan slutbesked. Domstolen menar numera att det inte är möjligt att göra det när startbesked saknas. Domstolen motiverar detta med att förbudet att ta i bruk ett byggnadsverk utan slutbesked enligt ordalydelsen i bestämmelsen endast gäller om byggnadsverket omfattas av ett startbesked. ([MÖD 2016-11-25, mål nr P 343-16](#)), ([MÖD 2015-11-26, mål nr P 3559-15](#))

Förvaltningen har med hänvisning till lagstiftningen samt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen har beräknat sanktionsavgiften samt bygglovsavgiften.

Sökandens representant har även angivit att *andra kommuner beräknar avgifterna annorlunda.*

Beräkning av sanktionsavgift regleras av plan- och byggförordning (PBF). Tillämpningen av lagen ska vara lika och vid tveksamheter finns prejudicerande beslut från Mark- och miljööverdomstolen. Förvaltningen, för att få rättssäkert beslut, följer ovannämnda.

Avseende **tillbyggnader vid garaget** vill förvaltningen förtydliga att komplementbyggnad enligt plan- och bygglagen är en fristående enklare byggnad.

Komplementbyggnaden kan sammanbyggas med huvudbyggnaden men därmed betraktas den som del av huvudbyggnaden och samma bestämmelser gäller som för huvudbyggnaden t.ex. avstånd till tomtgräns, byggnadshöjd mm. Förvaltningen bedömer att garaget genom att det är sammanbyggd med bostadshuset har förlorat sin komplementbyggnad status. Enligt förvaltningens bedömning utgör garaget en integrerad del av bostadshuset.

Tillbyggnaden måste inte ha en inre förbindelse. Det finns ett rättsfall från Kammarrätten, KR, där det prövades om en åtgärd var en friggebod eller en tillbyggnad. Åtgärden var ett förråd med fyra väggar. Den var placerad i direkt anslutning till bostadshuset och en av förrådets väggar berörde helt en av bostadshusets väggar. Det saknades förbindelse mellan bostadshuset och förrådet. Domstolen menade att med normalt språkbruk är en byggnad fristående, snarare än en del av en större konstruktion. När en åtgärd utförs på sådant sätt att den direkt ansluter till en befintlig byggnad är det naturliga att se åtgärden som en tillbyggnad. Det torde även vara så åtgärden uppfattas av en utomstående betraktare. I ett sådant fall saknas det betydelse om åtgärden avskiljs från den befintliga byggnaden av en innervägg försedd med dörr, eller av två ytterväggar. Ett sådant synsätt stämmer också väl överens med hur begreppet tillbyggnad beskrivs i förarbetena till ÄPBL, det vill säga en åtgärd som syftar till att öka en byggnadsvolym oavsett i vilken riktning detta sker. Domstolen ansåg att uppförandet av förrådet ökade bostadsbyggnadens yttre volym, även om det saknades en invändig förbindelse. Kammarrätten ansåg därför att förrådet var en tillbyggnad till det befintliga bostadshuset och inte en komplementbyggnad. (KR Göteborg 2010-03-05 mål nr P 7156-09)

Enligt resonemanget ovan, ökar tillbyggnaderna vid garaget huvudbyggnadens volym. Fasadlivet är inte längre bakåtdraget och markerar att det är en annan funktion på byggnadsdelen. Huvudbyggnaden upplevs som en helhet därmed är tillbyggnaderna tillbyggnader till huvudbyggnaden.

Detaljplanen medger en byggnad om 180 m² varav garaget ska vara minst 25 m². Även detaljplanen anger att garaget är en del av huvudbyggnaden.

Åtgärderna vid köket anmälspliktigt ingrepp i bärande konstruktion och bygglovspliktig tillbyggnad kan ej jämföras med av sökanden redovisat rättsfall. De nämnda rättsfallen handlar om "Frågor i målet är om det krävs bygglov för de åtgärder som vidtagits vad avser byggnaderna på fastigheten,

och som nämnden beslutat ta ut sanktionsavgift för, samt beräkning av den sanktionsgrundande byggnadsarean och byggsanktionsavgiftens storlek”.

Att MÖD har beslutat att byggsanktionsavgift inte ska tas ut på en av åtgärderna, fasadändring vid inglasning av lastkaj, grundas på att byggnadsnämnden har bedömt att åtgärden varken är lov eller anmälanspliktig. Rättsfallet är inte applicerbart på det nu aktuella ärendet eftersom åtgärderna är lov- och anmälanspliktiga.

Angående dubbelbestraffning anger plan- och bygglagen reglerna för vilka åtgärder som sanktionsavgift ska tas ut för. Enlig jämlikhetsprincipen ska förvaltningen inte särbehandla medborgare vilket innebär att lagen måste styra avgiftens storlek. Förvaltningen har inte någon möjlighet för avgiftssänkning eller förändring av beräkningsmodell på grund av att fastighetsägaren har utfört flera lov- och/eller anmälanspliktiga åtgärder och följaktligen blir sanktionsavgiften hög.

Fastighetsägarens konsult har även riktat kritik mot att kommunen tar ut en **byggsanktionsavgift för ännu ej färdigbyggd Attefallstillbyggnad**. Sanktionsavgift ska tas ut om en åtgärd har påbörjats utan startbesked, inte när den är färdigt.

MÖD har nyligen beslutat att när en byggnadsåtgärd är att betraktad som påbörjad (P8944-18). Vid bedömningen av om arbetet med en lovsökt åtgärd har påbörjats i den mening som avses i 10 kap. 3 § PBL bör det beaktas om åtgärden kräver ett tekniskt samråd och om de redan utförda arbetsmomenten är sådana att de skulle omfattas av en kontrollplan. Något krav på att de utförda åtgärderna är lovpliktiga i sig bör inte uppställas. Av befintlig praxis framgår att en viktig utgångspunkt för bedömningen är dels i vilket sammanhang och med vilket syfte ett arbetsmoment har utförts, dels att ett arbetsmoment som är en del av och en förutsättning för genomförandet av en lovpliktig åtgärd ska anses ingå i åtgärden (se rättsfallen MÖD 2013:4 och 2016:12).

Den aktuella byggnadsdelen är idag utförd som ett tak och golv om 16,6 m². Taket är en förlängning av befintlig takkonstruktion och delvis vilar på en hörnpelare som i sin tur står på golvet och dess grund. På grund av storlek och utformning kan taket inte bedömas som bygglovsbefriat skärmtak. Att sökanden valt att omvandla en redan utförd byggnadsdel till Attefallstillbyggnad medför inte att byggnadsåtgärden inte är påbörjad.

Förvaltningens bedömning att de aktuella tillbyggnaderna har påbörjats innan startbesked utfärdades. Förutsättningar för att ta ut byggsanktionsavgift föreligger därför (10 kap. 3 § och 11 kap. 51 § PBL).

Sammanfattningsvis, utgångspunkten är att en bygglovsansökan / anmälan ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för. I detta fall är det emellertid uppenbart att syftet med den ändrade ansökan för sökta åtgärden, anmälan för Attefalls tillbyggnad är att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en fastighet få bebyggas med 180 m² byggnadsarea och få behålla den färdigbyggda byggnaden om 210,6 m².