

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Plats och tid	Gemenskapen, Sala kommun, 17 maj 2022, kl. 09.00 – 11.00		
Beslutande	Olof Nilsson (S), ordförande Erik Backman (S) Inger Ingstedt (C) Mats Jennische (M), vice ordförande Ann-Christine Persson (S)		
Ej tjänstgörande ersättare	Kristina Pettersson (S) Sixten Larsson (M)	Tjänstemän och övriga personer	Lars Wedlin, kontorschef, § 30 Gabriel Lidström, enhetschef, § 30 Lena Petterson, enhetschef, § 30 Moa Olivensjö, miljöinspektör, § 30 Rickard Eriksson, bygglovhandläggare, § 31 Patrik Fredlund, bygglovarkitekt, §§ 32-33 Angelika Hedenström, bygglovhandläggare, § 34 Evelina Bångstrand, praktikant bygglov Anneli Mattsson, nämndsekreterare
Utses att justera	Erik Backman		
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret, Sala kommun 20 maj 2022 kl. 07.00		
Sekreterare	Anneli Mattsson		Paragrafer § 29-36
Ordförande	Olof Nilsson		
Justerande	Erik Backman		

**ANSLAG/BEVIS**

Organ	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Bygg- och miljönämnden 17 maj 2022		
Datum för anslags uppsättande	20 maj 2022	Datum för anslags nedtagande	10 juni 2022
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret, bygg- och miljö Sala-Heby		
Underskrift	Anneli Mattsson		

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 29

## **Anmälan delegeringsbeslut**

### **Bygg- och miljönämndens beslut**

- Bygg- och miljönämnden tackar för informationen och lägger delegationsbesluten till handlingarna.

### **Beslutsunderlag**

Delegationslistor 7 mars 2022 – 8 maj 2022 föreligger.

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 30

## **Information gällande aktuellt från samhällsbyggnadskontoret**

### **Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden tackar för informationen.

### **Sammanfattning**

Information om små avlopp.

Sammanfattning från "Ågardialog" 9 maj 2022.

Rapport från byggenheten.

Rapport från miljöenheten och redovisning av miljöenhetens livsmedelstillsyn.

Redovisning av ändrade rutiner för byggenhetens rådgivning.

Rapport från bygg- och miljöenhetens, nöjd kund index (NKI).

2022-05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 31

Dnr: HBN 2022-000015

## **Fastighet X. Förhandsbesked för nybyggnad enbostadshus och komplementbyggnad.**

### **Bygg- och miljönämndens beslut**

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 17 §, att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten X.

Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av PBL 12 kap. 8 § att ta ut en avgift om sjutusensjuhundratjugoåtta kronor (7 728 kronor), för handläggningen av ärendet.

### **Yrkande**

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 17 §, att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten X samt

att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av PBL 12 kap. 8 § att ta ut en avgift om sjutusensjuhundratjugoåtta kronor (7 728 kronor), för handläggningen av ärendet.

### **Bakgrund och bedömning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten X. Fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten är obebyggd och utgörs av skogsmark.

Fastigheten har en area om 1700 m<sup>2</sup> och bildades vid en lantmåteriförrättning 1980. Av förrättningsprotokollet framgår att avstyckningen sker för fritidshusändamål och omfattar två styckningslotter. Av protokollet framgår också att fastighetsbildningen innebar nybildning av servitut.

Föreslagen utformning är ett enbostadshus i en våning utan inredd vind och cirka 70 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Komplementbyggnaden föreslås ha en byggnadsarea om cirka 40 m<sup>2</sup>. Vatten och avlopp är tänkt att ordnas med egen brunn och enskild anläggning. Tillfartsväg är tänkt att ordnas från fastighetens sydvästra hörn.

Prövningen av förhandsbesked avser huvudsakligen lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs bland annat mot kraven i PBL 2 kap. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras.

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av ärenden. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med tillämpning av miljöbalken 3 och 4 kap. 1-8§§.

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 31 forts.

I PBL 2 kap. anges också att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om mark från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och bland annat ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I översiktsplanen för Heby kommun framgår att tillkommande bebyggelse på landsbygden uppmuntras och ska styras till goda kommunikations- och servicelägen. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till landskapsbild samt natur- och kulturvärden.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Av sex tillfrågade grannar har en (1) gjort återkoppling i ärendet. Ingen erinran har framförts från grannar.

Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornlämnings synpunkt.

Elnätsägare Upplands Energi har ingen erinran. Upplands Energi uppger att enligt ellagen får fastighetsägare inte leverera el vidare utanför sin egen fastighet/tomtgräns. Detta gäller oavsett om vidareleverans sker till egen eller annans anläggning.

Remissvaren i sin helhet finns att tillgå som bilaga.

Miljöenheten informerar att enskilt avlopp går att ordna. Minst 50 meters skyddsavstånd krävs till närmaste vattentäkt. Ansvaret att ordna med dricksvattenförsörjning svarar sökanden för att undersöka. Sökanden ska vara medveten om att boende nära hästhållning och jordbruk kan ge upphov till smärre olägenheter i form av buller, lukt, flugor och damm och att en större tolerans gentemot detta är nödvändig. Inga kända naturvärden finns på platsen.

Bygg- och miljönämnden bedömer utifrån PBL 2 kap, översiktsplanen och inkomna remissvar att platsen är lämplig för bostadsändamål. Bygg- och miljönämndens samlade bedömning är därför att ett positivt förhandsbesked kan lämnas.

Platsen besöktes 28 februari 2022.

Avgift: 7 728 kr enligt gällande taxa som är beslutad av kommunfullmäktige, debiteras på separat faktura.

### Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte sökts inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

### Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till yttrande daterat 29 mars 2022.

Delges:  
Sökande  
Fastighetsägarna

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 32

Dnr: HBN 2022-000076

## Fastighet X.

### Bygglov för nybyggnad av fritidshus

#### Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 § att ta ut en avgift om artontuseniohundratrettiofyra kronor (18 934 kronor), för handläggningen av ärendet.

Anmälan om certifierad kontrollansvarig måste inkomma innan tekniskt samråd.

Observera att inga byggnadsarbeten får påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked (PBL 10 kap. 3 §). Om arbetena påbörjas innan startbesked meddelats är nämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift. Även om nämnden lämnat startbesked får inga byggnadsarbeten påbörjas förrän fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (PBL 9 kap. 41a och 42a §§).

#### Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 31 §, att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt att bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 § att ta ut en avgift om artontuseniohundratrettiofyra kronor (18 934 kronor), för handläggningen av ärendet.

#### Bakgrund och bedömning

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus på fastigheten X.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. På fastigheten finns en nybyggd ekonomibyggnad för jordbrukets räkning, som inte är del av denna prövning. Ingen förändring avseende fastighetsbildning är planerad.

Förslaget omfattar ett fritidshus med en byggnadsarea om ca 105 m<sup>2</sup>. Byggnaden placeras i kanten av jordbruksmarken intill en gammal förfallen lada och förses med faluröda fasader och sadeltak täckt med takpannor.

Då ansökan om bygglov inte har föregåtts av förhandsbesked ska även lokaliseringen prövas. Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av ärenden. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med tillämpning av miljöbalken 3 och 4 kap. 1-8 §§.

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 32 forts.

I PBL 2 kap. anges också att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om mark från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och bland annat ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Översiktsplanen för Heby kommun säger att tillkommande bebyggelse på landsbygden uppmuntras och ska styras till goda kommunikations- och servicelägen. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till landskapsbild samt natur- och kulturvärden. Tillkommande bostadsbebyggelse bör lokaliseras till befintliga planområden. Utöver befintliga planområden söks lämpliga områden för förtätning inom orternas befintliga strukturer. Ny småhusbebyggelse bör beakta behovet att hålla samman bebyggelsen. Det är viktigt för kommunens attraktivitet att det är möjligt att bo på den tätortsnära landsbygden.

Översiktsplanens riktlinjer gällande bevarande av brukningsvärd jordbruksmark syftar till mark som inte ligger i direkt anslutning till kommunens åtta utpekade orter eller kommunikationsstråk. Beträffande skogsmark anger översiktsplanen att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt det är möjligt ska skyddas mot exploateringar som påtagligt kan försvåra för skogsbruket.

Sakägare (grannar) har beretts tillfälle att yttra sig. Av 18 hörda grannar har 11 svarat utan erinran. Övriga har inte svarat inom angiven tid.

Under 2021 ansöktes om förhandsbesked för fritidshus inom samma fastighet med en annan placering, och länsstyrelsen yttrade sig då i ärendet. Ansökan om förhandsbesked återkallades, men länsstyrelsens yttrande bedöms applicerbart även i detta ärende. Länsstyrelsen påpekade att föreslagen placering var på eller nära en biotopskyddad åkerholme, samt på jordbruksmark. Vidare upplyste länsstyrelsen om att planerad bebyggelse ligger i nära anslutning till ett markavvattningsföretag och att om fastigheten behöver leda ut vatten till deras dikesanläggning behöver markavvattningsföretaget kontaktas och godkänna att vattnet leds till dikesanläggningen. Åtgärder i närområdet får inte göras som påverkar markavvattningsföretaget eller dess anläggningar negativt.

Placeringen av rubricerat fritidshus har anpassats efter länsstyrelsens yttrande, och är inte längre på åkerholmen. Nuvarande placering är fortfarande på jordbruksmark, men tar nu en mindre yta i anspråk då det placeras i åkerns kant.

Byggenhetens bedömning är att förslaget strider mot miljöbalken då jordbruksmark kommer att bebyggas. Den jordbruksmark som tas i anspråk är dock av begränsad omfattning och belägen invid skogsmark. Trots att jordbruksmark kommer att tas i anspråk bedömer byggenheten att den tänkta placeringen är godtagbar för att skapa en god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap.

Utformningen och placeringen bedöms även stämma överens med kraven i PBL 8 kap. och översiktsplanens riktlinjer om tillkommande bebyggelse på landsbygden. Då ansökan avser ett fritidshus gäller enligt PBL 8 kap. 6 § inte kraven om tillgänglighet. Sökanden rekommenderas ändå att beakta kraven och anpassa utformningen av kök och badrum inför tekniskt samråd.

Enskilt avlopp bedöms gå att ordna. Sökanden ansvarar för att undersöka tillgången till dricksvatten.

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 32 forts.

Bygg- och miljönämndens samlade bedömning utifrån ovanstående skrivelser är att bygglov kan beviljas.

Platsen har besökts.

Avgift: 18 934 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

### Information

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt gällande lagar och förordningar.

Byggnadens läge ska kontrolleras och redovisas med mått på en situationsplan. Mät byggnaden och dess avstånd till tomtgräns eller befintlig byggnad och skriv in de måtten på en situationsplan.

Enligt lagen om färdigställandeskydd (2014:227) krävs i vissa fall ett färdigställandeskydd. Byggnadsarbetet får då inte påbörjas förrän ett bevis om färdigställandeskydd har visats upp för bygg- och miljönämnden. Det är byggherren som skall se till att det finns ett färdigställandeskydd om det krävs enligt lagen. För närmare information om färdigställandeskydd, kontakta handläggaren.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Innan byggnaden tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt PBL 10 kap. 4 §. Om byggnaden ändå tas i bruk innan slutbesked meddelats är bygg- och miljönämnden skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.

### Beslutsunderlag

Handläggarens förslag till yttrande daterat 9 maj 2022.

Delges:  
Sökande  
Fastighetsägare



2022-05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 33

Dnr: HBN 2021-000288

## **Fastighet Östervåla-Åby 8:84, 8:85, 8:86, 8:87. Bygglov för nybyggnad av fyra parhus.**

### **Bygg- och miljönämndens beslut**

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att ärendet återremitteras till bygg- och miljökontoret för fortsatt utredning på grund av sent inkomna handlingar, för en grundligare utredning av byggnadernas placering mot gång- och cykelväg samt anpassning till planbestämmelser.

### **Yrkande**

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden beslutar, att ärendet återremitteras till bygg- och miljökontoret för fortsatt utredning på grund av sent inkomna handlingar, för en grundligare utredning av byggnadernas placering mot gång- och cykelväg samt anpassning till planbestämmelser.

### **Bakgrund och bedömning**

Ansökan avser nybyggnad av totalt fyra parhus på fastigheterna Östervåla-Åby 8:84, Östervåla-Åby 8:85, Östervåla-Åby 8:86 och Östervåla-Åby 8:87. Varje fastighet avses bebyggas med ett parhus.

Åtgärden skall utföras i ett område som omfattas av detaljplan DP 236 (9 oktober 1991). Detaljplanen reglerar att området ska användas för friliggande bostäder i högst två våningar (B II fril.) och med en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean (e1 25). Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och garage ska placeras 2 meter från fastighetsgräns (p1). Vind får inte inredas över andra våningsplanet (v1). Delar av fastigheterna utgörs även av prickad mark, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Detaljplanen anger även ändrad lovplikt, där bygglov inte krävs för tillbyggnad av huvudbyggnad eller garage om 20 m<sup>2</sup>, förutsatt att den inte sträcker sig närmare tomtgräns om 4,0 respektive 2,0 m.

Bygg- och miljönämnden har i denna prövning att ta ställning till om nedanstående avvikelser är godtagbara. Om avvikelserna beviljas kommer övriga frågor att hanteras i en separat prövning, och kan då beslutas på delegation.

Förslaget avviker från bestämmelserna i gällande detaljplan. Förslaget överskrider byggrätten på fastigheten Östervåla-Åby 8:85 med ca 3 m<sup>2</sup> och garaget på fastigheten Östervåla-Åby 8:86 placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns.

Byggenheten bedömer utifrån praxis att förslaget avser parhus och inte tvåbostadshus. I bland annat Mark- och miljödomstolens dom P 6807-19 rörande Harbo Prästgård 1:20 framgår att bostäderna i huset måste ha någon eller några gemensamma funktioner, exempelvis gemensam entré eller trapphus, för att kunna betraktas som friliggande tvåbostadshus.

Då detta saknas i det aktuella förslaget bedöms det istället bestå av två sammanbyggda enbostadshus, s.k. parhus, vilket även uppges i ansökan. Förslaget avviker därmed från detaljplanens bestämmelse om friliggande (fril.).

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 33 forts.

Sakägare (grannar) har beretts tillfälle att yttra sig. Av 17 hörda grannar har 6 svarat utan erinran. Övriga har inte svarat inom angiven tid.

Tekniska enheten uppger att byggnadernas placering medför att fordon måste köra på gång- och cykelvägen för att nå norra delen av Östervåla-Åby 8:86, vilket inte är tillåtet enligt trafikförordningen (1998:1276). Ändrad placering är därför ett krav. Rörande VA finns endast en servis per fastighet anlagd.

Bygg- och miljönämndens samlade bedömning är att förslaget om att uppföra parhus istället för friliggande bostadshus innebär omfattande avvikelser från detaljplanen. Det kan därmed inte anses utgöra en liten avvikelse eller vara nödvändigt för att området ska kunna bebyggas enligt PBL 9 kap. 31 b §, och inte heller tillgodose ett angeläget gemensamt intresse enligt PBL 9 kap 31 c §. Ansökan om bygglov ska därmed avslås.

Avgift: 8 976 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

**Beslutsunderlag**

Förslag till beslut med bilagor daterad 13 maj 2022.

2022-05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 34

Dnr: HBN 2020-000288

## Fastighet X

### Sanktionsavgift för olovligt byggande

#### Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 11 kap. 51 och 57 §§ och plan- och byggförordningen (PBF) 9 kap. 6 § pt.1 och 15 § pt. 1 samt 11 kap. 53 a §, att påföra fastighetsägarna till X, XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*) och XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*) en till hälften nedsatt byggsanktionsavgift om tjugofemtusenettihundrasexton kronor (25 116 kronor) för att på ifrågavarande fastighet företagit en olovlig rivning av enbostadshus utan anmälan och startbesked, att påföra fastighetsägarna till X, XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*) och XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*), en byggsanktionsavgift om åttiosextusennitiofyra kronor (86 094 kronor) för att på ifrågavarande fastighet olovligen påbörjat uppförandet av ett enbostadshus utan bygglov och startbesked.

Den totala byggsanktionsavgiften blir därmed etthundraelvatusentvåhundratio kronor (111 210 kronor), (25 116 + 86 094 kronor). Enligt PBL 11 kap. 57 § delas avgiften solidariskt mellan fastighetsägarna, vilket innebär att avgiften beräknas till femtiofemtusensexhundrafem kronor (55 605 kronor) vardera för de två fastighetsägarna.

#### Yrkande

Ordförande yrkar, att bygg- och miljönämnden, med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 11 kap. 51 och 57 §§ och plan- och byggförordningen (PBF) 9 kap. 6 § pt.1 och 15 § pt. 1 samt 11 kap. 53 a §, att påföra fastighetsägarna till X, XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*) och XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*) en till hälften nedsatt byggsanktionsavgift om tjugofemtusenettihundrasexton kronor (25 116 kronor) för att på ifrågavarande fastighet företagit en olovlig rivning av enbostadshus utan anmälan och startbesked, samt att påföra fastighetsägarna till X, XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*) och XX (\*\*\*\*\*-\*\*\*\*), en byggsanktionsavgift om åttiosextusennitiofyra kronor (86 094 kronor) för att på ifrågavarande fastighet olovligen påbörjat uppförandet av ett enbostadshus utan bygglov och startbesked,

Den totala byggsanktionsavgiften blir därmed etthundraelvatusentvåhundratio kronor (111 210 kronor), (25 116 + 86 094 kronor). Enligt PBL 11 kap. 57§ delas avgiften solidariskt mellan fastighetsägarna, vilket innebär att avgiften beräknas till femtiofemtusensexhundrafem kronor (55 605 kronor) vardera för de två fastighetsägarna.

2022-05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 34 forts.

### **Bakgrund och bedömning**

En anonym anmälan om olovligt byggande på rubricerad fastighet inkom 9 november 2020. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Vid tillsynsbesök 26 november 2021, med fastighetsägare närvarande, konstaterades att det tidigare bostadshuset rivits och att ett nytt bostadshus uppförts på samma plats. Ytterligare ett flertal åtgärder påtalas i anmälan som sedan konstateras ej vara utförda eller att de varken varit lov- eller anmälningspliktiga.

Enligt PBF 6 kap. 5 § pt. 1 får en huvudbyggnad utanför planlagt område inte rivas innan en anmälan gjorts till byggnadsnämnden. Enligt PBL 9 kap. 2 § krävs bygglov vid nybyggnad. Av PBL 10 kap. 3 § pt.1 framgår att en åtgärd som kräver bygglov eller anmälan inte får påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked. Om någon bryter mot denna bestämmelse skall tillsynsmyndigheten enligt PBL 11 kap. 51 § ta ut en byggsanktionsavgift.

I PBL 11 kap. 58 § framgår att innan ett beslut fattas om att ta ut byggsanktionsavgift skall den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Denna möjlighet har getts inom 5 år efter överträdelsen i enlighet med PBL 11 kap 58 § st. 2. Att åtgärderna utfördes efter den 1 februari 2016 kan fastställas då den tidigare byggnaden redovisas på en situationsplan i ett anmälningsärende för installation av eldstad, HBN 2015-000301. På så sätt framgår att rivningen av det tidigare huset inte påbörjats vid detta datum och således även att den nya byggnaden ännu inte uppförts. Den beräknade sanktionsavgiften meddelandes 28 december 2021. Vid samma tillfälle informerades fastighetsägaren om möjlighet att vidta rättelse och att de till och med 20 februari 2022 har möjlighet att inkomma med ett yttrande gällande byggsanktionsavgiften. Ett yttrande inkom 14 januari 2022 som sedan reviderades 20 januari 2022 varpå den senare versionen är bilaga till detta beslut, se bilaga 3.

#### *Olovlig rivning av enbostadshus.*

Under platsbesöket berättar fastighetsägarna att huset till en början var tänkt att renoveras men att det inte var möjligt på grund av allvarliga fuktskador. Istället revs huset och ett nytt uppfördes. Under besöket vitsordar fastighetsägaren att den tidigare byggnaden varit något över 35 m<sup>2</sup>. Förrättningskartan daterad 24 maj 1996 visar att byggnaden som rivits är ca 40 kvm. Förrättningskartan konstateras ha en skalavvikelse som kan anses försumbar.

I yttrandet som fastighetsägarna inkommit med har de uppgett att byggnaden först var tänkt att renoveras genom bland annat tilläggsisolering, förstärkning av bärande konstruktion och reparation av taket. När arbetena påbörjades konstaterades omfattande fuktskador som lett till att stora delar av konstruktionen drabbats av mögel. Fastighetsägaren har inkommit med fotografier för att styrka detta, se bilaga 4.

Av PBL 11 kap. 56 § 2 p. framgår att byggsanktionsavgiften inte skall tas ut om överträdelsen avser rivning av en byggnad och rivningen varit nödvändig för att undanröja risk för människor liv och hälsa eller för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annan egendom.

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 34 forts.

Trots att den rivna byggnaden uppges ha varit i dåligt skick har fastighetsägaren inte visat att den rivna byggnaden har utgjort en sådan akut fara för annan byggnad eller människors liv och hälsa såsom beskrivet ovan. Även om omfattande fuktskador kan ge anledning till att riva en byggnad bedöms byggnadens skick inte motivera en rivningsåtgärd utan startbesked och därmed inte heller ge skäl att sanktionsavgiften ej skall tas ut för rivningsåtgärden.

Vidare beskriver fastighetsägaren i sitt yttrande hur de på egen hand sökt information om sina skyldigheter vid bygg- och rivningsåtgärder. De skall då ha funnit information om att inget rivningslov krävs för en huvudbyggnad om den ej ligger inom detaljplanelagt område. Fastighetsägaren menar att de då påbörjat rivningen utan startbesked i tro att varken lov eller anmälan med tillhörande startbesked krävs.

När fastighetsägaren informerats om att startbesked krävdes inkom en ansökan om bygg- och rivningslov.

I PBF anges vilka överträdelser som byggsanktionsavgift ska tas ut för och hur dessa avgifter ska räknas fram. I PBF 9 kap. 15 § pt. 1 specificeras hur byggsanktionsavgiften ska beräknas gällande olovlig rivning av enbostadshuset.

Prisbasbeloppet för år 2022 är fastställt till 48 300 kr. Beräkning av sanktionsavgiften bifogas, se bilaga 1. Totalt uppgår beloppet för rivningen till 50 232 kronor.

#### *Olovlig nybyggnad av enbostadshus.*

Vid tillsynsbesiktning på fastigheten kunde även konstateras att ett nytt bostadshus uppförts på platsen. Enligt den anonyma anmälan är fritidshuset uppfört under år 2020. Detta överensstämmer även med byggherren egen utsaga att de utfört åtgärden efter att de köpt fastigheten. Enligt fastighetsregistret förvärvades fastigheten 15 november 2019.

Dagen efter utskick om olovligt byggande inkom fastighetsägarna med en bygglovsansökan för rivning och nybyggnad av fritidshus, HBN 2021-000262, som beviljades 15 mars 2022. Enligt inkomna bygglovshandlingar har byggnadens storlek redovisats till 71,5 m<sup>2</sup>.

I sitt yttrande skriver fastighetsägaren att de trodde den nya byggnaden var att betrakta som en tillbyggnad då byggnaden uppfördes på samma plats och med samma plintar som tidigare, men att den nya byggnaden var något större. Under ett telefonsamtal förklarade ena fastighetsägaren att de tolkat den totalt tillkommande byggnadsytan (ca 18 m<sup>2</sup>) som en liten tillbyggnad som ej är bygglovs- eller anmälningspliktig eftersom den ligger utanför detaljplanelagt område.

I PBF anges vilka överträdelser som byggsanktionsavgift ska tas ut för och hur dessa avgifter ska räknas fram. I PBF 9 kap. 6 § pt.1 specificeras hur byggsanktionsavgiften ska beräknas i detta fall. Prisbasbeloppet för år 2022 är fastställt till 48 300 kr. beräkning av sanktionsavgiften bifogas, se bilaga 2, totalt uppgår beloppet till 86 094 kronor.

#### *Bedömning av avgiften.*

Fastighetsägaren har, 20 januari 2022 inkommit med ett yttrande där de efterfrågar en sänkning av sanktionsavgiften. En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 53 a § PBL i ett enskilt fall, sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har skett.

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 34 forts.

Vid prövningen skall 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.

Sökande har i sitt yttrande redogjort för att de ej haft uppsåt att utföra åtgärderna olovligt men att de misstolkat gällande lagar och bestämmelser samt att så snart de meddelats om vilka åtgärder som krävt lov eller anmälan har en sådan inkommit.

Det stämmer att en liten tillbyggnad utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse i vissa fall kan uppföras utan bygglov eller anmälan om givna kriterier uppfylls gällande bland annat storlek och placering. Den utförda åtgärden är dock inte en sådan åtgärd då dessa kriterier inte är uppfyllda. Utöver detta kvarstår det faktum att rivning av ett bostadshus och nybyggnad av ett bostadshus på samma plats inte kan betraktas som en tillbyggnad. Den kan därmed inte heller ses som en tillbyggnad som ej kräver lov och startbesked. Därmed finns inget skäl att avstå från att ta ut sanktionsavgift för byggnadsåtgärden.

Även om fastighetsägarens inte varit medveten om att åtgärderna utförts olovligt har fastighetsägaren tillika byggherren ett ansvar att efterfölja gällande lagar och regler. Att fastighetsägaren inte tillräckligt undersökt sina skyldigheter kan inte som ensam faktor ses som skäl nog att inte ta ut en sanktionsavgift. Byggenheten gör bedömningen att en sanktionsavgift skall tas ut för nybyggnationen av enbostadshuset och att det inte finns skäl för nedsättning av avgiften.

Vidare bedömer byggenheten att det inte finns skäl att helt avstå från att ta ut en sanktionsavgift för rivningen eftersom byggherren inte kunnat påvisa en omedelbar risk för liv och hälsa. Däremot har husets skick inneburit en säkerhetsrisk då stora delar av konstruktionen varit fuktskadade vilket kan stor inverkan på byggnadsverkets bärförmåga och på sikt innebära en sådan akut risk. Även om risken för liv och hälsa inte bedöms ha varit akut vid rivningstillfället kan husets dåliga skick ses som förringande omständigheter och att sanktionsavgiften därmed inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Detta tillsammans med att fastighetsägaren försökt söka information om sina förpliktelser och visat att de ej haft uppsåt att utföra rivningen olovligt kan det ses skäligt att sätta ner avgiften till hälften. Den nedsatta sanktionsavgiften för rivningsåtgärden blir således 25 116 kr istället för den fullt beräknade avgiften om 50 232 kr.

### **Information**

Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.

### **Beslutsunderlag**

Handläggarens förslag till beslut med bilagor daterad 5 maj 2022.

Delges:  
Fastighetsägarna

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 35

Dnr: ADM 2021-1511

## Månadsrapport april 2022

### Bygg- och miljönämndens beslut

- Bygg- och miljönämnden beslutar, att godkänna rapporten

### Yrkande

Ordförande yrkar att, att bygg- och miljönämnden beslutar, att godkänna rapporten.

### Sammanfattning

I nämndens redovisning per den sista april finns endast avvikelser på marginalen. Nämnden bedömer att vi följer fastställd plan och att inga åtgärder behöver vidtas.

Bostadsanpassningskostnaderna är något lägre under perioden men en återhämtning förväntas då ärendemängden ökar. Helårsprognosen ligger inom budget.

Utifrån redovisat periodresultat och helårsprognos visar på en ekonomi i balans har inga åtgärder vidtagits.

### Beslutsunderlag

Månadsrapport april 2022

Delges:  
Kommunens revisorer

2022 05-17

Bygg- och miljönämnden

Bmn § 36

## **Information och rapporter**

### **Bygg- och miljönämndens beslut**

- Bygg- och miljönämnden tackar för informationen och lägger delegationsbesluten till handlingarna.

### **Beslutsunderlag**

Information och rapporter vid bygg- och miljönämndens beredning den 10 maj 2022 och bygg- och miljönämnden den 17 maj 2022 föreligger.