

Byggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, sammanträdesrummet Öringen, kl. 15:00 – 17:30

Beslutande

Ledamöter	Tjänsteörande ersättare
Knut Indebetou (M), ordförande	
Anders Karlsson (S)	
Anders Beckman (M)	
Björn Fredeby (M)	
Björn Jähnke (M)	
Sten Björkdahl (Sd)	
Kenny Johansson (S)	



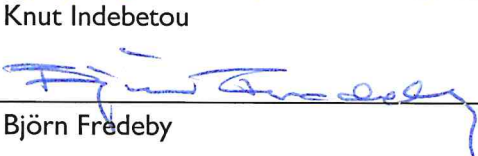
Övriga deltagande

Lena Larsson (M)
Ottilia Linden (S) §§ 24-31
Klara de Boer (C) §§ 24-34
Katarina Kjellberg, plan- och byggchef §§ 24-33
Pål Dunér, stadsarkitekt § 24
Patrik Igelström, planarkitekt
Lena Ljungberg, bygglovshandläggare
Jessica Holst, bygglovsassistent

Utses att justera Björn Fredeby (M)

Justeringens plats och tid Stadshuset 2023-04-03

Underskrifter

Sekreterare	 Jessica Holst	Paragrafer 24-40
Ordförande	 Knut Indebetou	
Justerare	 Björn Fredeby	

ANSLAG

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom protokollets publicering på kommunens anslagstavla.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2023-03-29		
Protokollet publiceras	2023-04-04	Protokollet tas ned	2023-04-26
Förvaringsplats för protokollet	Stadshuset, Hjo		

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

- § 24 Föreläsning av stadsarkitekt Pål Dunér
- § 25 Val av protokolljusterare
- § 26 Dagordning
- § 27 Jäv
- § 28 Boverkets webbutbildning för förtroendevalda, del 4 och 5
- § 29 Information
- § 30 Underlag för planavtal
- § 31 Ändring av detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3, beslut om granskning
- § 32 Detaljplan för fastigheten Yxan 7 (silon), beslut om samråd
- § 33 Begäran om planbesked för fastigheten Borrbäck I:11
- § 34 Tillsyn – oanmäld ändring av bärande konstruktion på fastigheten [REDACTED]
- § 35 Tillsyn – olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]
- § 36 Tillsyn – olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]
- § 37 Tillsyn – olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]
- § 38 Delegationsbeslut
- § 39 Anmälningssärenden
- § 40 Övriga frågor



Byggnadsnämnden

Bn § 24

Föreläsning

Byggnadsnämnden ledamöter lyssnar på föreläsning av stadsarkitekt Pål Dunér.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 25

Val av protokolljusterare

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utse Björn Fredeby (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 26

Dagordning

Byggnadsnämnden beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till dagordning.



Byggnadsnämnden

Bn § 27

Jäv

Klara de Boer anmäler om jäv i ärendena "Olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]" (dnr 2023-017), "Olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]" (dnr 2023-018) och "Olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]" (dnr 2023-019).



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Bn § 28

Boverkets utbildning för förtroendevalda

Byggnadsnämnden ledamöter tittar på den fjärde och femte delen av Boverkets utbildningar i PBL för förtroendevalda.



Byggnadsnämnden


Bn § 29

Information

Katarina Kjellberg, plan- och byggchef, informerar om inkommen förfrågan om exploatering samt om det förestående översiktsplanarbetet.

Patrik Igelström, planarkitekt informerar om aktuella planärenden.

Lena Ljungberg, bygglovshandläggare, informerar om aktuella bygglovsärenden.



Byggnadsnämnden

Bn § 30

2023-033

Underlag för planavtal

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att fastställa "Underlag för planavtal".

Sammanfattning

Kommunens gällande plan- och bygglovstaxa fastställd i kommunfullmäktige 2022-04-13, § 21 för Hjo kommun, ger möjlighet att ta ut avgift för detaljplaner i samband med bygglovsgivning.

Kommunens kostnader i samband med detaljplaneläggning och upprättande av planhandlingar ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Beräknade kostnader för planärendet samt parternas åtaganden regleras i ett planavtal.

Hjo kommun delar in kostnaden för framtagandet av en detaljplan i två grunddelar, del A och del B. Kostnaden för framtagandet av en detaljplan är del A + del B.

Om konsult anlitas för framtagandet av planhandlingarna blir kostnaden del A + konsultens arvode. Kostnaden för del A är en fast kostnad medan del B är en faktisk kostnad.

Del A	Kostnaden för den kommunala administrativa hanteringen täcker kostnader för exempelvis annonsering, kopiering, porto, utskick samt handläggning av miljöundersökning, information, granskning, utskick, hantering av inkomna yttranden, laga krafthantering m.m. Kostnadsnivå sker enligt tabell på sida 6.
-------	---

Del B	Kostnad för framtagandet av planhandlingarna. Del B betalas endast när kommunen upprättar planhandlingarna. Vid anlitan av konsult upprättas ett eget avtal mellan exploatör och konsult. Kostnaden blir i de fallen del A + konsultens arvode.
-------	---

Om en plan har flera beställare fördelas planavgiften schablonmässigt mellan beställarna i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad beställarna sinsemellan överenskommit.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 30

Avgift för detaljplaner faktureras i tre delar; vid beslut om samråd, granskning samt när detaljplanen antagits av kommunen eller avslutats på annat sätt.

Avgift ska betalas även om detaljplanen inte vinner laga kraft, till exempel om den inte antas av kommunfullmäktige eller om den antas men upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet.

Om exploatören beslutar att avbryta planarbetet under planprocessens gång är sökanden skyldig att ersätta kommunen för upparbetade kostnader. Ersättningsgraden bedöms av kommunen och baseras på nedlagda timmar.

Tillkommande kostnader för eventuellt kompletterande underlagsmaterial som krävs för planarbetet, t.ex. geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljökonsekvensbeskrivning eller gestaltungsprogram bekostas av exploatören och faktureras separat.

Planavgift enligt plan- och bygglovstaxa från 2022 ska inte tas ut i samband med bygglovgivning i de fall avgift för upprättande av detaljplan reglerats i planavtal i enlighet med detta underlag.

När underlaget för planavtal har fastställts, kan det implementeras i kommunens gällande plan- och bygglovstaxa.

Beslutsunderlag

Plan- och byggchefens tjänsteskrivelse	2023-02-21
Underlag för planavtal	2023-02-13

Skickas till

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Bn § 31

2020-230

Ändring av detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3, beslut om granskning**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut detaljplan för fastigheterna Viktoria 2 och 3 på granskning.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade i oktober 2020, efter begäran om planuppdrag, att ge förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Viktoria 2 och 3 (S1), Hjo stad, Hjo kommun. Anledning är att kunna tillskapa ytterligare en våning på de befintliga byggnaderna, ge möjlighet att förse byggnaderna med hissar samt att säkerställa byggnadernas identifierade kulturhistoriska värden.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2023-03-21
Plankarta	2023-01-31
Planbeskrivning	2023-02-01
Samrådsredogörelse	2023-03-21

Byggnadsnämnden

Bn § 32

2021-164

Detaljplan för fastigheten Yxan 7 (silon), beslut om samråd

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut detaljplan för fastigheten Yxan 7 på samråd.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i december 2021 att påbörja arbetet med en ny detaljplan för fastigheten Yxan 7, Hjo stad, Hjo kommun. Planområdet omfattar ca 2 hektar mark och är beläget i Hjo stad ca 1 km norr om Stora Torget. Planområdet begränsas i norr av Industrigatan, i öster av Silogatan, i söder en gång- och cykelväg och i väster av Nolängsgatan.

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av bostadshus på idag hårdgjord yta samt ändra markanvändning och möjliggöra bostäder i silon.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse	2023-03-21
Plankarta	2023-03-09
Planbeskrivning	2023-03-09
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2023-01-12

Byggnadsnämnden

Bn § 33

2023-027

Begäran om planbesked för fastigheten Borrback 1:11

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen för vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Borrback 1:11 kom in med en ansökan om planbesked 2023-02-10. Fastighetsägaren önskar ändra befintlig detaljplan så att markanvändning natur ändras till markanvändning bostäder för att möjliggöra byggnation av enbostadshus. Fastigheten är belägen i södra delen av Hjo stad, utmed Jönköpingsvägen, där Borrbacksvägen slutar. Fastigheten är ca 1500 kvadratmeter.

Detaljplanens förutsättningar

Följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

- Inom utpekad område för Riksintresse, rörligt friluftsliv
- Östra delen av området är inom Länsstyrelsens inventering av vattenförvaltning och kulturmiljöer.
- Området är inom Vättern område för miljö kvalitetsnormer.
- Länsstyrelsen har en Mindre Känslig Markanvändning på fastigheten norr över sökta området.
- Naturvårdsverket har med området i inventeringen Särskilt värdefulla vatten Riksantikvarieämbetet: Guldkroksbygden
- Inom vattenskyddsområde för Vättern
- Strandskydd återinträder
- Mindre del av fastighet är inom SGUs kartlager för förutsättningar för skred i finkorning jordart.
- Inga inventerade fornlämningar finns på platsen.
- Jordart är enligt SGUs kartlager, Postglacial sand
- I Länsstyrelsens klartlager Ytavrinning och Lågpunkter finns det en stor lågpunkt längst med Jönköpingsvägen som fortsätter längst hela sökta fastigheten och fortsätter längre väster ut.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 33

Förvaltningens ställningstaganden

Förvaltningen gör en samlad bedömning utifrån ovanstående och finner att en planprocess är olämplig att påbörja för en bostad. Bedömningen bygger på att ianspråktagandet av mark inom strandskyddet och vattenskyddsområdet för Vättern gör marken svår att ta i anspråk för ett enskilt intresse.

Beslutsunderlag

Planarkitektens tjänsteskrivelse
PM

2023-03-21
2023-02-28



Byggnadsnämnden

Bn § 34

2022-211

Oanmäld ändring av bärande konstruktion på fastigheten
[REDACTED]**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att av fastighetsägaren [REDACTED] med personnummer [REDACTED] ta ut en byggsanktionsavgift på 5 912 kronor.

Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en anmälningspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Detta enligt 11 kap. 51-52 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 11 § 1. plan- och byggförordningen (PBF).

Bakgrund

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende i samband med att fastighetsägaren lämnade in en anmälan för en ej bygglovspliktig åtgärd. Av anmälan framgick att åtgärden – en ändring som påverkar byggnadens bärande delar – redan var genomförd under slutet av 2019 och i början av 2020. Utöver detta hade tidigare (för längre är fem år sedan) en bygglovspliktig fasadändring gjorts.

Dessa båda olovliga åtgärder har hanterats i ett separat bygglovsärende. Bygglov och startbesked har beviljats i efterhand.

Fastighetsägaren har 2023-03-16 fått ta del av den tjänsteskrivelse där enheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en sanktionsavgift.

Fastighetsägaren har yttrat sig och yrkat att avgiften ska sättas ned till i första hand en fjärdedel och i andra hand med hälften.

Tillämpliga bestämmelser

När en anmälningspliktig åtgärd har skett utan startbesked ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift.

En sådan avgift ska enligt 11 kap 53 § "tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 34

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 sin skyldighet, 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 en överträdelse skulle inträffa.”

PBL 11 kap 53 a §

”En byggsanktionsavgift får 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. Lag (2013:307).”

Enligt PBL 11 kap. 54 § ska byggsanktionsavgift dock inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid sammanträde med tillsynsmyndigheten. I detta fall skulle en rättelse kräva att de bärande delarna återställs.

En byggsanktionsavgift får inte heller beslutas, ”om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.” (PBL 11 kap 58 §) Eftersom den bygglovspliktiga fasadändringen gjordes för längre än fem år sedan tas ingen avgift ut för denna.

Enligt 9 kap 11 § 1. plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en anmälningspliktig ändring av bärande delar på ett en- eller tvåbostadshus 0,125 prisbasbelopp. Detta med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Här innebär det 5 912 kronor i sanktionsavgift för själva överträdelsen. Sanktionsarean är 0 (noll) kvadratmeter eftersom den berörda ändrade arean är mindre än 15 kvadratmeter. Sanktionsavgiften blir därför totalt 5 912 kronor.

Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att den redan genomförda ändringen är anmälningspliktig, att startbesked för åtgärden inte fanns när åtgärden genomfördes och att byggnadsnämnden därmed ska ta ut en byggsanktionsavgift. Detta i enlighet med 11 kap 51 § och 53 § PBL.

forts.

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 34

Bedömningen görs att skäl saknas för att sänka avgiften och att 11 kap 53 a § PBL i detta fall inte ska tillämpas.

Mot bakgrund av detta föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om 5 912 kronor.

Beslutsunderlag

Bygglovshandläggarens tjänsteskrivelse	2023-03-16
Plan- och fasadritning	2022-11-08
Beräkning sanktionsavgift	2023-03-16

Delges

Fastighetsägaren

Byggnadsnämnden

Bn § 35

2023-017

Olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att av fastighetsägaren [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED] ta ut en byggsanktionsavgift på 42 000 kronor.

Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en bygglovspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Detta enligt 11 kap. 51-52 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 6 § 1. § plan- och byggförordningen (PBF).

Beloppet har halverats. Detta med hänvisning till PBL 11 kap 53 a §.

Yrkanden

Knut Indebetou (M), Björn Jähnke (M), Anders Beckman (M) och Anders Karlsson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Jäv

Klara de Boer (C) deltar inte i ärendet på grund av jäv.

Bakgrund

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende då enheten i samband med ett besök i området [REDACTED] 2023-01-27 konstaterat att en bygglovspliktig åtgärd hade påbörjats utan bygglov och startbesked.

Den olovliga åtgärden innebär att en bygglovspliktig villavagn har placerats på den obebyggda fastigheten [REDACTED]. Fastighetsägaren har 2023-01-31 sökt bygglov för villavagnen på ungefär på samma plats som den i dagsläget är placerad. Den ska enligt ansökan utgöra fastighetens huvudbyggnad/fritidshus. Detta bygglovsärende hanteras separat.

Fastighetsägaren har 2023-03-16 fått ta del av den tjänsteskrivelse där enheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en sanktionsavgift.

Fastighetsägaren har yttrat sig och yrkar i sin skrivelse att sanktionsavgift inte ska tas ut.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 35

Tillämpliga bestämmelser

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan startbesked ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift. En sådan avgift ska enligt 53 § "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 sin skyldighet, 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 en överträdelse skulle inträffa."

PBL 11 kap 53 a §

"En byggsanktionsavgift får 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. Lag (2013:307)."

Enligt PBL 11 kap. 54 § ska byggsanktionsavgift dock inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid sammanträde med tillsynsmyndigheten.

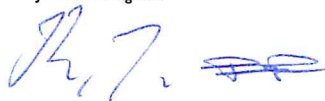
I detta fall innebär rättelse att villavagnen avlägsnas från fastigheten innan nämnden har sitt sammanträde. Fastighetsägaren har informerats om detta, men gör bedömningen att denna åtgärd i dagsläget inte är möjlig – främst beroende på tomtens aktuella markförhållanden.

Enligt 9 kap 6 § 1. plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en lovpliktig nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus 1,5 prisbasbelopp. Detta med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

I aktuellt fall innebär det 78 750 kronor i sanktionsavgift för överträdelsen i sig. Sanktionsarean är 20 kvadratmeter (35-15 kvm). Tillägget per kvadratmeter blir därigenom 5 250 kronor – det vill säga sammanlagt 84 000 kronor.

forts.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

forts. Bn § 35

Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att den aktuella åtgärden är bygglovspliktig, att startbesked för åtgärden inte finns och att byggnadsnämnden därmed ska ta ut en byggsanktionsavgift.

Bedömningen görs dock att avgiften ska sänkas till hälften med motiveringen att avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen (PBL 11 kap 53 a §).

Skälet för denna bedömning är att sanktionsavgiftens storlek avser ett en- eller tvåbostadshus. Att olovligen placera en villavagn på aktuell obebyggd tomt bedöms vara en mindre allvarlig åtgärd än att olovligen uppföra ett platsbyggt enbostadshus.

Mot bakgrund av detta föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att ta ut en halv byggsanktionsavgift om 42 000 kronor.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2023-03-16
Fotografi	2023-02-14
Beräkning sanktionsavgift	2023-03-15

Delges

Fastighetsägaren



Byggnadsnämnden

Bn § 36

2023-018

Olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att av fastighetsägaren [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED] ta ut en byggsanktionsavgift på 42 000 kronor.

Byggsanktionsavgiften tas ut för påbörjande av en bygglovspliktig åtgärd innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Detta enligt 11 kap. 51-52 §§ plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 6 § 1. § plan- och byggförordningen (PBF).

Beloppet har halverats. Detta med hänvisning till PBL 11 kap 53 a §.

Jäv

Klara de Boer (C) deltar inte i ärendet på grund av jäv.

Bakgrund

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende i samband med ett besök i området [REDACTED] 2023-01-27. Då konstaterades att en bygglovspliktig åtgärd hade påbörjats utan bygglov och startbesked.

Den olovliga åtgärden innebär att en bygglovspliktig villavagn har placerats på den obebyggda fastigheten [REDACTED]. Fastighetsägaren har 2023-01-31 sökt bygglov för villavagnen på ungefär på samma plats där den i dagsläget är placerad. Den ska enligt ansökan utgöra fastighetens huvudbyggnad/fritidshus. Detta bygglovsärende hanteras separat.

Fastighetsägaren har 2023-03-16 fått ta del av den tjänsteskrivelse där enheten föreslår byggnadsnämnden att ta ut en sanktionsavgift.

Fastighetsägaren har yttrat sig och yrkar i sin skrivelse att sanktionsavgift inte ska tas ut.

Tillämpliga bestämmelser

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan startbesked ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift. En sådan avgift ska enligt 53 § "tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 36

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 sin skyldighet, 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 en överträdelse skulle inträffa.”

PBL 11 kap 53 a §

”En byggsanktionsavgift får 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).”

Enligt PBL 11 kap. 54 § ska byggsanktionsavgift dock inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid sammanträde med tillsynsmyndigheten.

I detta fall innebär rättelse att villavagnen avlägsnas från fastigheten innan nämnden har sitt sammanträde. Fastighetsägaren har informerats om detta, men gör bedömningen att denna åtgärd i dagsläget inte är möjlig – främst beroende på tomtens aktuella markförhållanden.

Enligt 9 kap 6 § 1. plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en lovpliktig nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus 1,5 prisbasbelopp. Detta med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

I aktuellt fall innebär det 78 750 kronor i sanktionsavgift för överträdelsen i sig. Sanktionsarean är 20 kvadratmeter (35-15 kvm). Tillägget per kvadratmeter blir därigenom 5 250 kronor – det vill säga sammanlagt 84 000 kronor.

Plan- och byggenhetens bedömning

Bedömningen görs att den aktuella åtgärden är bygglovspliktig, att startbesked för åtgärden inte finns och att byggnadsnämnden därmed ska ta ut en byggsanktionsavgift.

Bedömningen görs dock att avgiften ska sänkas till hälften med motiveringen att avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen (PBL 11 kap 53 a §).

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 36

Skälet för denna bedömning är att sanktionsavgiftens storlek avser ett en- eller tvåbostadshus. Att olovligen placera en villavagn på aktuell obebyggd tomt bedöms vara en mindre allvarlig åtgärd än att olovligen uppföra ett platsbyggt enbostadshus.

Mot bakgrund av detta föreslår plan- och byggenheten byggnadsnämnden att besluta att ta ut en halv byggsanktionsavgift om 42 000 kronor.

Beslutsunderlag

Bygglovhandläggarens tjänsteskrivelse	2023-03-16
Fotografi	2023-02-14
Beräkning sanktionsavgift	2023-03-15

Delges

Fastighetsägaren



Byggnadsnämnden

Bn § 37

2023-019

Olovlig byggnation av fritidshus på fastigheten [REDACTED]

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avsluta ärendet utan att ta ut en sanktionsavgift eftersom villavagnen har avlägsnats från fastigheten före nämndens sammanträde.

Jäv

Klara de Boer (C) deltar inte i ärendet på grund av jäv.

Bakgrund

Plan- och byggenheten har startat ett tillsynsärende i samband med ett besök i området [REDACTED] 2023-01-27. Då konstaterades att en bygglovspliktig åtgärd hade påbörjats utan bygglov och startbesked.

Den olovliga åtgärden innebär att en bygglovspliktig villavagn har placerats på fastigheten [REDACTED]. Denna fastighet saknar huvudbyggnad. Fastighetsägaren har 2023-01-31 sökt bygglov för villavagnen. Den ska enligt ansökan komma att bli fastighetens huvudbyggnad/fritidshus. Detta bygglovsärende hanteras separat.

Tillämpliga bestämmelser

När en bygglovspliktig åtgärd har skett utan startbesked ska byggnadsnämnden enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift.

En sådan avgift ska enligt 53 § "tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet".

Enligt PBL 11 kap. 54 § ska byggsanktionsavgift dock inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid sammanträde med tillsynsmyndigheten.

I detta fall innebär rättelse att villavagnen avlägsnas från fastigheten innan nämnden har sitt sammanträde. Fastighetsägaren har informerats om detta.

Byggnadsnämnden har besökt den aktuella fastigheten på sammanträdesdagens förmiddag och då var villavagnen borta.

forts.



Byggnadsnämnden

forts. Bn § 37

Beslutsunderlag

Bygglöshandläggarens tjänsteskrivelse	2023-03-16
Fotografi	2023-02-14
Beräkning sanktionsavgift	2023-03-15

Delges

Fastighetsägaren



Byggnadsnämnden

Bn § 38

Delegationsbeslut

Byggnadsnämnden har överlåtit viss beslutanderätt till ordförande och tjänstemän enligt en av nämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten.

Däremot står det nämnden fritt att återkalla lämnad delegering.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av delegationsbeslut.

Byggnadsnämnden

Bn § 39

Anmälningssärenden

Underrättelse om avslutad förrättning från Lantmäteriet: Avstyckning från Söder 6:1
(dnr KM 2023-012).



Byggnadsnämnden

Bn § 40

Övriga frågor

Inga övriga frågor.