



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Datum: Tisdagen den 11 december 2018
Tid: 17.30 – 19.00
Plats: Elfkungen, kommunhuset i Lilla Edet
Justeringsdag: Tisdagen den 12 december 2018
Paragrafer: 135-136 omedelbar justering
Utses att justera: Andreas Nelin (M)

Underskrifter:

Sekreterare

Ingela Flodin

Ordförande

Lena Hållinder-Berglund (S)

Justerare

Andreas Nelin (M)

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits via anslag.

Organ

Miljö- och byggnämnden

Sammanträdesdatum

2018-12-11

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ner

2018-12-12

2019-01-07

Förvaringsplats för protokoll:

Kommunledningsförvaltningen

Underskrift:

Ingela Flodin



LILLA EDETS
KOMMUN

Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Beslutande

Lena Hållinder-Berglund (S), ordförande
Andreas Nelin (M), vice ordförande
Göte Andersson (V)
Johan Niklasson (S) ersättare för Ulf Wetterlund (L)
Niklas Andersson (C)
Anders Svensson (M) ersättare för Stephan Gyllenhammar (MP)
Mats Eriksson (S)

Övriga närvarande

Ersättare

Tjänstemän

Ingela Flodin, nämndsekreterare
Anna Stenlöf, samhällsbyggnadschef
Henrik Olsson, bygglovschef
Kristian Nordström, miljöchef



LILLA EDETS
KOMMUN

Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Innehåll

Hanström 2:148 - Beslut om byggsanktionsavgift för olovligt byggande av plank och uterum.....	4
Hanström 2:148 - Beslut om rättelseföreläggande gällande olovligt boende	9



§ 135

██████████ - Beslut om byggsanktionsavgift för olovligt byggande av plank och uterum

Dnr 2017/0670

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att påföra ██████████ och ██████████, ägare till fastigheten ██████████, en solidarisk byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggsanktionsavgiften är 41 405 kronor.

Byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter beslutet vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 61 § plan- och bygglagen (2010:900).

Handläggande tjänsteman ska efterbevaka ärendet. Nämnden kommer ta upp frågan angående en ny sanktionsavgift om rättelse inte vidtagits senast två (2) månader från dagen för delgivning av detta beslut. Sanktionsavgiften ska enligt 9 kap 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) då tas ut med dubbla beloppet mot det som togs ut senast.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

- Kommunicering om tillsynsärende, dnr 2017/0670-4
- Tjänsteskrivelse, dnr 2017/0670-5
- Stadsplan med lantmäteriets beteckning 15-STY-3023, dnr 2017/0670-6

Ärendet

Bygglovsavdelningen besökte ██████████ på hans fastighet den 23 augusti 2017. Besöket föranledes av att bygglovsavdelningen tidigare uppmärksammat ett större plank runt ett trädäck samt noterat att ett uterum hade uppförts på framsidan.

I samband med att fastighetens ärendehistorik undersöktes framkom att bygglov saknades för ovan nämnda åtgärder samt att bygglov saknades för ändrad användning från tidigare verksamhet som var daghem som bedrevs på fastigheten fram till 2010. Bygglov för ändrad användning söktes av ██████████ 2014-03-17 men fick avslag 2014-06-02 pga. att sökt användning (enbostadshus) avvek från den i detaljplanen föreskrivna användningen (industriändamål).

På mötet den 23 augusti 2017 sa ██████████ att han bodde på fastigheten. ██████████ visade även att han hade renoverat fastigheten invändigt för boende. Fastigheten köptes av ██████████ 2011-03-18 och idag är fyra personer skrivna på fastigheten, detta sedan 2016.

2018-05-14 besöktes fastigheten igen efter ett telefonsamtal med ██████████ Han informerades igen att både plank och uterummet krävde bygglov, men även att bygglovspliktiga åtgärder



Miljö- och byggnämndens protokoll

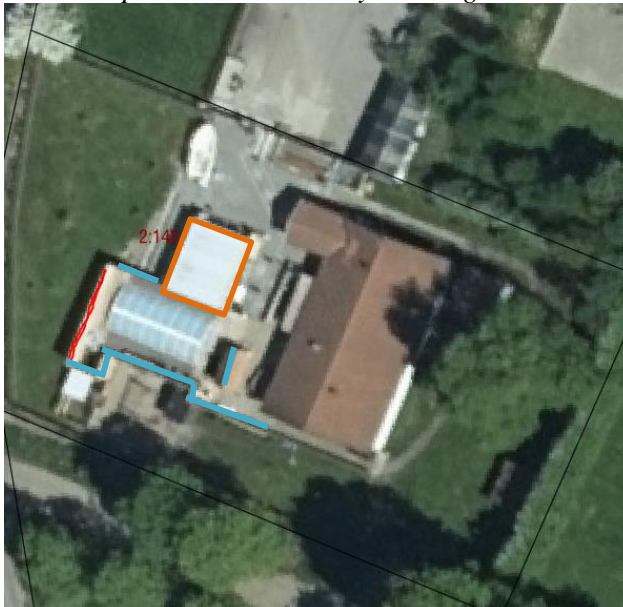
2018-12-11

måste vara förenliga med detaljplanen som föreskriver att fastigheten ska användas till industriändamål. Han fick information om att trädäck generellt sätt inte kräver bygglov men att det överhängande problemet är att det saknas bygglov för att fortsätta använda huset som bostad.

2018-10-11 var bygglovsavdelningen återigen på fastigheten och hade möte med fastighetsägarna och deras advokat [REDACTED]. Planket var ändrat sedan tidigare besök, både planket och uterummet mättes in av bygglovsavdelningen.



Bild tagen på plats 2017. Den aktuella komplementbyggnaden är den som ligger mitt framför huset och planket är det som syn till höger i bilden och omgärdar en swimmingpool.



Flygfoto från 2018. Planket där det röda sträcket är inritat är bortplockat, vid platsbesöket 2018-10-11 uppmättes planket till 31 meter lång (turkost sträck) och uterummet/komplementbyggnaden var 35 kvm (orangemarkerat).



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Motivering

Tillsynsansvaret

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. plan- och bygglagen, PBL (2010:900), så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Bygglovsplikten och bygglov i efterhand

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs det bygglov för nybyggnad vilket uthuset bedöms omfattas av.

Enligt 6 kap. 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen krävs bygglov för murar och plank.

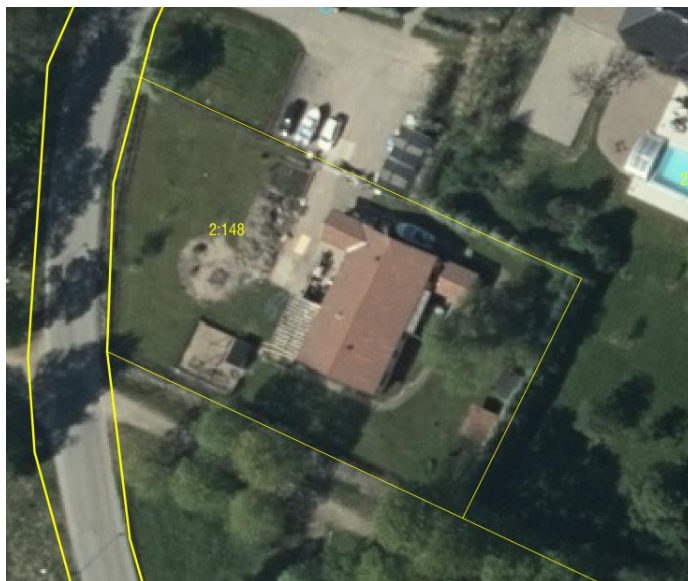
Bygglovsbefriade åtgärder som gäller för enbostadshus är inte tillämpligt i detta fall då det saknas bygglov för att använda daghemmet/förskolan som enbostadshus.

Bygglov för komplementbyggnad som ska användas som ett fristående uterum till ett enbostadshus eller förskola bedöms inte kunna medges i efterhand med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 30 - 32 §§ PBL. Detta då åtgärderna inte är förenliga med detaljplanen som föreskriver industriändamål.

Förutsättningarna att bevilja bygglov för plank till en förskola eller enbostadshus bedöms även det saknas stöd enligt föreskriven användning av fastigheten i detaljplanen.

Preskription av skyldigheten att ta ut byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden får inte besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Preskriptionstiden för avgifter ska räknas från det överträdelsen begicks. Enligt lantmäteriets flygfoto från 2016 framgår det att komplementbyggnaden och planket inte var uppförda. Miljö- och byggnämnden bedöms därför vara skyldig att ta ut byggsanktionsavgiften för överträdelserna.



Lantmäteriets flygfoto från 2016 där det framgår att komplementbyggnaden och planket är uppförda tidigast under 2016.



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Överträdelserna och byggsanktionsavgiften

Bygglov för uthuset saknas vilken är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Bygglov saknas även för planket som är bygglovspliktigt enligt 6 kap. 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen.

Miljö- och byggnämnden ska därför ta ut en byggsanktionsavgift för dessa överträdelser enligt 11 kap 51 § PBL.

Enligt 11 kap 60 § PBL så bedöms båda fastighetsägarna vara solidariskt ansvariga för betalningen av byggsanktionsavgiften.

Den sammanlagda sanktionsavgiften för komplementbyggnaden och planket är 26 162 kr enligt nedan:

1. Byggsanktionsavgift för komplementbyggnaden

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea

Byggnaden är ca 35 kvm stor.

Beräkning

Sanktionsarea: 20 kvm

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 45 500 kr (2018)

Beräkningsgrundande formel: $(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$

Beräkning: $(0,25 * 45500) + (0,005 * 45500 * 20)$

Beräknad sanktionsavgift 15 925 kr

2. Byggsanktionsavgift för plank

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Planket är ca 31 meter långt.

Beräkning

Löpmeter: 31

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 45 500 kr (2018)

Beräkningsgrundande formel: $(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * \text{löpmeter})$

Beräkning: $(0,025 * 45500) + (0,01 * 45500 * 31)$

Beräknad sanktionsavgift 25 480 kr



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Kommunikation innan beslut om byggsanktionsavgift

Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig över ärendet enligt 11 kap. 58 § PBL.

Beslutet delges (förenklad delgivning)

██████████	██████████	██████████
		██████████
██████████	██████████	██████████
		██████████

Upplysningar

- Detta beslut kan överklagas. Se bilaga.
- Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel.



§ 136

██████████ - Beslut om rättelseföreläggande
gällande olovligt boende

Dnr 2017/0670

Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs ██████████ och ██████████ ägare till fastigheten ██████████, att senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft, slutat nyttja den aktuella fastigheten till bostadsändamål.

Föreläggandet förenas med ett löpande vite för vardera ägare om 10 000 kr per månad ifall åtgärden inte har utförts inom ovan angiven tid.

Beslutsunderlag

- Kommunicering om tillsynsärende, dnr 2017/0670-4
- Denna tjänsteskrivelse, dnr 2017/0670-26
- Stadsplan med lantmäteriets beteckning 15-STY-3023, dnr 2017/0670-6
- Avslagsbeslut gällande ändrad användning, dnr 2014/0244-6

Ärendet

Bygglövsavdelningen besökte ██████████ på hans fastighet den 23 augusti 2017. Besöket föranledes av att bygglövsavdelningen tidigare uppmärksammat ett större plank runt ett trädäck samt noterat att ett uterum hade uppförts på framsidan.

I samband med att fastighetens ärendehistorik undersöktes framkom att bygglov saknades för ovan nämnda åtgärder samt att bygglov saknades för ändrad användning från tidigare verksamhet som var daghem som bedrevs på fastigheten fram till 2010. Bygglov för ändrad användning söktes av ██████████ 2014-03-17 men fick avslag 2014-06-02 p.g.a att sökt användning (enbostadshus) avvek från den i detaljplanen föreskrivna användningen (industriändamål). Frågan om att ändrad användning till bostadsändamål på den aktuella fastigheten genom planläggning har tidigare prövats. Arbetet med detaljplanen avbröts bland annat på grund av osäkra stabilitetsförhållanden och risk för förekomst av förorenad mark inom planområdet. Den eventuellt förorenad marken låg inom planområdet men berörde inte den aktuella fastigheten.

På mötet den 23 augusti 2017 sa Ireneusz att han bodde på fastigheten. ██████████ visade även att han hade renoverat fastigheten invändigt för boende. Fastigheten köptes av ██████████ 2011-03-18 och idag är fyra personer skrivna på fastigheten, detta sedan 2016. Senare har även en del av fastigheten överlåtits till ██████████.

2018-05-14 besöktes fastigheten igen efter ett telefonsamtal med ██████████. Han informerades igen att både plank och uterummet krävde bygglov, men även att bygglovspliktiga åtgärder måste vara förenliga med detaljplanen som föreskriver att fastigheten ska användas till



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

industriändamål. Han fick information om att trädäck generellt sätt inte kräver bygglov men att det överhängande problemet är att det saknas bygglov för att fortsätta använda huset som bostad.

2018-10-11 var bygglovsavdelningen återigen på fastigheten och hade möte med fastighetsägarna och deras advokat [REDACTED]. Advokaten ansåg att det tidigare bygglov för villadaghem ska anses vara ett bygglov för enbostadshus där en dagmamma eller motsvarande hade rätt att bedriva sin verksamhet. Annars ansåg han att överträdelsen att ta byggnaden i anspråk skulle räknas från det datum bygglov beviljades.



Bild tagen på plats 2017



Flygfoto från 2018 där trädäck, uterum och pool med pooltak syns bredvid den tidigare förskolan

Motivering

Tillsynsansvar

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. plan- och bygglagen, PBL(2010:900), så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Ändrad användning

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL, krävs det bygglov när 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.

Huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes 1982 för att användas som förskola och verksamheten bedrevs där fram till 2010-talets början. Fastigheten ingår i ett större område som är betecknat J —industriområde enligt gällande detaljplan från 1972-12-27.

Det kommunala fastighetsbolaget har uppgett att byggnaden användes som förskola fram till att den såldes till den förra ägaren 2010-11-30.

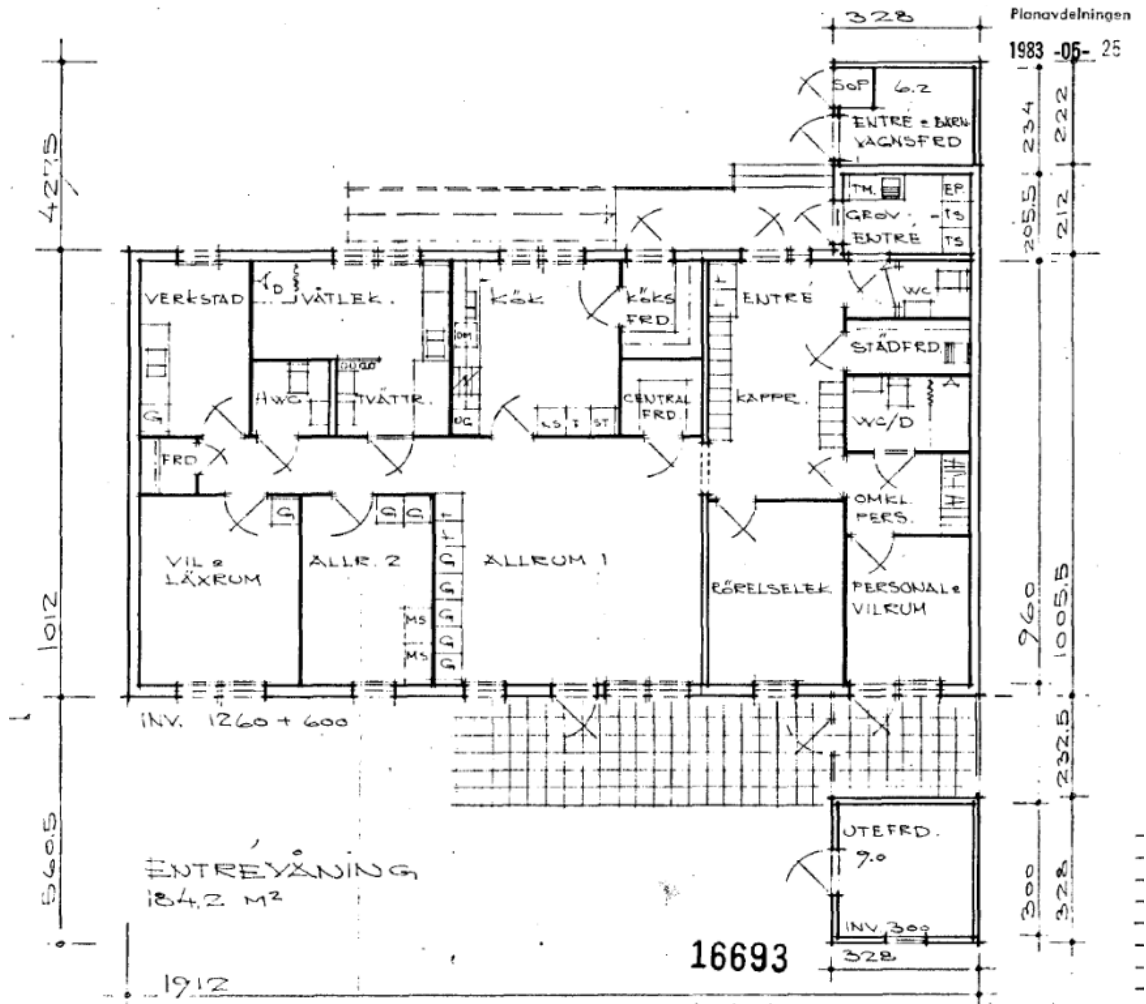
Fastighetsägarens advokat anser att det tidigare bygglov som medgavs i samband med att byggnaden uppfördes avser daghem med bostadsändamål.



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Enligt planlösningen tillhörande bygglov framgår det dock att användningen inte har infattat bostadsändamålet, då sovrum saknas i byggnaden.



REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
		VILLADAGHEM I GÖTA LILLA EDET		
		LILLA EDETS BYGGNADSNÄMND		
			199/83	
				SKALA 1:100
			35203	

	GULLRINGSHUS AB 59081 GULLRINGEN 0492-222 00 vx	
RITAD KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV	ORDER NR
STÅHÄSSON		31010
GULLRINGEN		83-04-28

1g får ej utnyttjas utan firmans medgivande.

Planlösningen till villadaghemmet som fick bygglov med beslut § 199/83 BN.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar 2014-06-24 att inte medge bygglov för ändrad användning från förskola till bostad. Byggnaden används idag som bostad trots att bygglov för den användningen saknas.

Bygglov för den ändrade användningen kan inte medges i efterhand med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 30 - 32 §§ PBL då åtgärden inte kan anses uppfylla kraven på planenlighet i 9 kap. 30 och 31b § PBL.



Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Överträdelse och rättelseföreläggande

Överträdelsen avser att byggnadens användning ändrats från förskola som var den senaste kända verksamheten på fastigheten till bostadsändamål i form av av användas som ett enbostadshus idag. Bygglov för den pågående bostadsanvändningen saknas vilken är bygglovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt 11 kap. 20 § PBL. får en byggnadsnämnd besluta om ett föreläggande riktat mot fastighetsägaren att vidta rättelse inom en viss tid. En byggnadsnämnd får inte besluta om ett sådant föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Enligt 11 kap. 37 § PBL. får ett beslut om rättelseföreläggande förenas med vite.

Enligt [REDACTED] började fastigheten användas för bostadsändamål i samband med att han köpte fastigheten 2011-03-18. Utifrån detta har fastigheten använt för bostadsändamål i sju år. Trots informationen om att fastigheten inte får användas för bostadsändamål samt ett nekat bygglov så har fastighetsägarna fortsatt bo i fastigheten. Det finns därför skäl för att förelägga fastighetsägarna om en rättelse.

Föreläggandet förenas med ett vite för att en rättelse ska komma till stånd, detta utifrån att fastighetsägarna inte vidtagit en frivillig rättelse. Att använda fastigheten för bostadsändamål utgör ett stort ekonomiskt värde för fastighetsägarna och därför är det inte troligt att de slutar bruka fastigheten för bostadsändamål om det inte finns ett ekonomiskt incitament för detta.

Det är troligt att fastighetsägarna kan ta en relativt stor vitesavgift vid ett tillfälle för att kunna bo kvar på fastigheten därför föreslås ett löpande vite enligt 4§ lag (1985:206) om viten.

Fastighetsägarna bedöms utifrån redovisade inkomster för 2017 ha möjlighet att finna ett annat boende samt att under en kortare tid även betala ett löpande vitet om 10 000 kr vardera. Föreläggandet om rättelse där de har tre månader på sig att hitta ett nytt boende bedöms vara rimligt. Det löpande vitet och den tid de har på sig att genomföra rättelsen bedöms uppfylla kraven i 2§ lag (1985:206) om viten.

Beslutet delges (förenklad delgivning)

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Beslutet meddelas

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje



LILLA EDETS
KOMMUN

Miljö- och byggnämndens protokoll

2018-12-11

Upplysningar

- Enligt 11 kap. 40 § plan- och bygglagen ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
- Vissa invändiga ändringar kan kräva en anmälan, t.ex. om man ändrar bärande konstruktioner eller väsentligt ändrar ventilationen.
- Detta beslut kan överklagas. Se bilaga.