



YTTRANDE

Dnr BOB-2016-1357
2017-04-06
026-17 80 00
niklas.friden@gavle.se

Jävsnämnden

BYGGSANKTIONSAVGIFT OCH LOVFÖRELÄGGANDE

Fastighet: FREDRIKSSKANS 17:1
Ärendet avser: ANMÄLAN OM OLOVLIG RIVNING

Förslag till beslut om uttag av byggsanktionsavgift

Jävsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om **7 616 kr** av GÄVLE KOMMUN (212000-2338) med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Jävsnämnden bestämmer med stöd av 11 kap. 61 § PBL att byggsanktionsavgiften ska betalas inom **två månader** efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Förslag till beslut om lovföreläggande

Jävsnämnden förelägger GÄVLE KOMMUN (212000-2338) med stöd av 11 kap 17 § PBL att lämna in en ansökan om rivningslov till samhällsbyggnadsnämnden inom 4 veckor från det att detta beslut vunnit laga kraft. Ansökan om rivningslov ska omfatta det rivna badhuset på fastigheten Fredriksskans 17:1, arrendestället Stenbacka med adress Klasro 6.

Ansökan om rivningslov ska innehålla följande handlingar:

- Ansökningsblankett
- Situationsplan
- Foton på den rivna byggnaden
- Kontrollplan för rivning
- Ytterligare handlingar kan behöva lämnas in.

Handlingar som legat till grund för förslaget till beslut

Ansökan om rivningslov, registrerad 2012-06-27 i ärende 2012BMN0578
Anmälan, registrerad 2016-10-14
Meddelande om tillsynsärende, registrerat 2017-03-29
Tjänsteanteckning från tillsynsbesök, registrerad 2017-04-03



Ärendebeskrivning och bakgrund

Samhällsbyggnad Gävle har mottagit information om att ett badhus på fastigheten Fredriksskans 17:1, arrendestället Stenbacka med adress Klasro 6 har rivits utan rivningslov. Vid tillsynsbesök på platsen 2017-04-03 konstaterade Samhällsbyggnad Gävle att badhuset har rivits. Inget rivningslov finns för byggnaden. En ansökan om rivningslov inkom förvisso till Samhällsbyggnad Gävle 2012-06-27 men beviljades aldrig. Badhuset revs alltså senare än nyssnämnda datum. Det är Gävle kommun som har rivit badhuset och som äger fastigheten.

Lovpliktiga åtgärder

Enligt 9 kap. 10 § PBL gäller att det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs. Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

Badhuset ifråga var placerat inom ett område med detaljplan. I planen finns ingen bestämmelse om rivningslov. Det innebär att rivningen av badhuset krävde rivningslov, om uppförandet av detsamma kräver bygglov. Härvid gör Samhällsbyggnad Gävle följande bedömning.

Enligt 9 kap. 2 § PBL gäller att det krävs bygglov för nybyggnad. Enligt en undantagsregel i 9 kap. 4 § PBL gäller emellertid att för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter eller, om den placeras närmare gränsen än så, de grannar som berörs medger det.

Enligt en annan undantagsbestämmelse i 9 kap. 4 a § PBL gäller att trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad, tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter eller, om den placeras närmare gränsen än så, de grannar som berörs medger det.

Badhuset var placerat drygt 120 meter från bostadshuset. Frågan är om detta medför att kravet på omedelbar närhet till bostadshuset inte är uppfyllt. I lagkommentaren till PBL (Didón m.fl., Plan- och bygglagen (2010:900) – en kommentar, 9:2-9 s. 19) anges att en bastu eller sjöbod som uppförs vid

stranden inte kan hänföras under bestämmelsen med mindre bostadsbyggnaden på fastigheten finns helt nära stranden. Från praxis kan nämnas ett rättsfall där 31,2 meters avstånd till bostadshuset ansågs vara för mycket för att kravet på omedelbar närhet skulle vara uppfyllt (se Mark- och miljödomstolens dom 2013-P 605). Mot bakgrund av detta anser Samhällsbyggnad Gävle att badhuset i förevarande fall inte var placerat i omedelbar närhet av bostadshuset. Det var följaktligen en bygglovspliktig byggnad, vilket även medför att det krävde rivningslov att ta bort det.

Byggsanktionsavgift

Samhällsbyggnad Gävle konstaterar inledningsvis att de nu gällande bestämmelserna i plan- och byggförordningen (2011:338, PBF) leder till lindrigare påföljd än äldre bestämmelser i samma förordning. Således ska de nya bestämmelserna tillämpas enligt förordningens övergångsbestämmelser.

Enligt 9 kap. 1 § PBF gäller att en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kr.

Enligt 9 kap. 15 § PBF gäller att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är, när det gäller en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Med sanktionsarea avses, enligt 1 kap. 7 § PBF, den area som i fråga om en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter. Badhuset hade en mindre bruttoarea än 15 kvadratmeter och saknade därför sanktionsarea.

Byggsanktionsavgiften blir följaktligen $44\ 800 \times 0,17 = 7\ 616$ kr.

I 11 kap. 53 a § PBL finns bestämmelser om att byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. I 11 kap. 53 och 55-56 §§ finns bestämmelser om när en byggsanktionsavgift inte ska tas ut trots att en överträdelse har skett.

Samhällsbyggnad Gävle bedömer att det inte finns förutsättningar för att avgiften ska sättas ned samt att det inte råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Rivningslov i efterhand

Enligt 11 kap. 17 § PBL gäller att om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande). Samhällsbyggnad Gävle har alltså att ta ställning till om rivningslov sannolikt kan beviljas i efterhand för rivningen av badhuset, i vilket fall fastighetsägaren ska föreläggas att ansöka om rivningslov. Härvid görs följande bedömning.

Enligt 9 kap. 34 § PBL gäller att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Badhuset omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser. Huruvida badhuset borde bevarats på grund av dess eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde är något osäkert. Samhällsbyggnad Gävle anser emellertid inte att detta medför att rivningslov inte sannolikt kan beviljas. Följaktligen ska ett lovföreläggande utfärdas.

Rättelse för att slippa byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Rättelse innebär att badhuset återuppförs.

När avgiften ska betalas

Det framgår av 11 kap. 61 § PBL att en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, om tillsynsmyndigheten i beslutet inte har bestämt en senare betalningsdag.

Fått tillfälle att yttra sig över uttag av byggsanktionsavgiften

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska tillsynsmyndigheten innan den beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ge den som anspråket riktas mot tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Samhällsbyggnad Gävle har översänt nämndsytttrandet till Gävle kommun och därmed berett dem tillfälle att yttra sig. Tillfälle att yttra sig skedde innan 5 år gått sedan överträdelsen skedde.

Upplysningar

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas enligt 11 kap. 61 § PBL.



Vid eventuella frågor kontakta

Handläggare Niklas Fridén, telefon 026-17 80 00,
e-post niklas.friden@gavle.se.

Samhällsbyggnad Gävle

Niklas Fridén

Jurist

Bilaga 1 – Hur man överklagar

Sändlista

Beslutet delges på vanligt vis till (samt med anvisning om hur man överklagar):

FREDRIKSSKANS 17:1

SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE,
MARK OCH EXPLOATERING
GÄVLE KOMMUN
80184 GÄVLE



BILAGA 1 - Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Samhällsbyggnadsnämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Gävleborgs län. Skrivelsen ska ställas till Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till
Samhällsbyggnad Gävle
Gävle kommun
801 84 Gävle

Besöksadress:

Kyrkogatan 22, Förvaltningshuset

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte delges beslutet enligt 9 kap 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar (Lag 2011:335).

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr). Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.

För mer information, kontakta:

Samhällsbyggnadsnämnden:

Gävle kommun
801 84 Gävle

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.



KOMMUNICERING

2017-04-06
BOB-2016-1357

SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE, MARK
OCH EXPLOATERING
GÄVLE KOMMUN
80184 GÄVLE

KOMMUNICERING AV BESLUTSFÖRSLAG

Fastighet: FREDRIKSSKANS 17:1
Ärendet avser: ANMÄLAN OM OLOVLIG RIVNING

Samhällsbyggnad Gävle avser att föreslå jävsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om **7 616 kr** samt att utfärda ett lovföreläggande i ärendet.

Beslutsmotivering inklusive en redogörelse för hur byggsanktionsavgiften är bestämd finns i bifogat yttrande till nämnden.

Vill ni lämna synpunkter gör ni det senast 2017-05-03 till: Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävle, Bygglov, 801 84 Gävle. Ärendet planeras att behandlas på jävsnämndens sammanträde 2017-05-22.

Vid eventuella frågor

Vänligen kontakta Handläggare Niklas Fridén, telefon 026-17 80 00, e-post niklas.friden@gavle.se.

Samhällsbyggnad Gävle

Niklas Fridén
Jurist



KOMMUNICERING

Bilagor

Bilaga 1 – Beslutsförslag till nämnden

Sändlista

Kommuniceringen delges på vanligt vis till:

FREDRIKSSKANS 17:1

SAMHÄLLSBYGGNAD GÄVLE,
MARK OCH EXPLOATERING
GÄVLE KOMMUN
80184 GÄVLE