

Diarienummer: BMK 2025-000350

Fastighetsbeteckning: RICKEBASTA 7:17

Handläggare: Christofer Mattsson, Byggnadsinspektör

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Tillsyn av olaga tillbyggnader av ett enbostadshus och komplementbyggnad

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden föreslås besluta

1. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga ägare Daniar Abdulrahman Shamar, personnummer 19710101–9771, att senast inom 6 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, söka och erhålla bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnader med tillhörande byggnadstillbehör som altaner.
2. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 7 § punkt 2, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra Daniar Abdulrahman Shamar, personnummer 19710101–9771, ägare till fastigheten RICKEBASTA 7:17, en byggsanktionsavgift om 27 371 kronor avseende olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad benämnd altan vid pool.
3. Avgifterna ska betalas till Knivsta kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller överträdelser mot plan- och bygglagen där tillbyggnader av huvudbyggnad och komplementbyggnad utförts utan bygglov och startbesked. Överträdelserna innebär att byggsanktionsavgift samt lovföreläggande är aktuellt.

Beskrivning

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och inom sådan sammanhållen bebyggelse att bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen. Området består av ett 15-tal bostäder och utifrån kommunens inventering har området klassats som ett sådant område där bygglov krävs för komplementbyggnader och liten tillbyggnad. Ett bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad med diarienummer BMK 2020–000393 beviljades 2021-04-20 och startbesked meddelades 2021-05-17. Bygglovet baserades på ett förhandsbesked med diarienummer BMK 2018–000484.

Vid tillsynsbesök den 19 augusti 2025 på fastigheten, Rickebasta 7:17, gällande annat tillsynsärendande upptäcktes en del överträdelser mot det beviljade bygglovet och en tillsynsutredning i detta ärende påbörjades.

Vid arbetsplatsbesök den 18 september 2023 i bygglovsärende BMK 2020–000393 godtogs ett par ändringar gällande gestaltning på fasader samt invändiga ändringar som framgår av bilaga 7. I samband med besöket togs även frågan upp om att bygga altaner. Bygg- och miljönämnden meddelade byggherren att denne behöver inkomma med underlag för en bedömning för om åtgärderna ansågs lovpliktiga eller inte. Något sådant underlag inkom aldrig.

Vid tillsynsbesöket den 18 september 2025 gällande aktuellt ärende utfördes en inmätning av samtliga byggnader, altaner och plank. Inmätning gjordes även på höjder över marken för altaner och planken. Vid besöket upptäcktes även avvikelser på placering, storlek, färdigt golv samt ändringar på fasader. Ändringar av placering, storlek och färdigt golv framgår av bilagd karta med markeringar, bilaga 4. Ändringar gällande gestaltningen är följande:

- Fel material på fasader
- Fel material och kulör på taken
- Enbostadshuset saknar ett fönster på fasad mot öster
- Komplementbyggnaden har ett fönster på fasad mot norr som saknas på ritning
- Takterrass med glasräcke (1,03 meter högt) ovanpå komplementbyggnaden

Den ansvariga har getts tillfälle att yttra sig. Inget yttrande har inkommit men dialog har förts under processen med både fastighetsägare samt dennes projektledare.

Den 1 december 2025 utfördes en ändring av plan- och bygglagen som börjat gälla. Ändringen innebär att tillsynsärenden som påbörjats före den 1 december 2025 så ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Genom övergångsbestämmelsen görs det dock undantag från vilka bestämmelser som ska tillämpas. I övergångsbestämmelsen anges att i fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med

anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

Den 15 januari 2026 genomfördes ett besök ute på plats med fastighetsägaren där de påbörjat delvis rättelse av vissa överträdelser. De överträdelser som rättelse är påbörjad gäller tillbyggnaden av enbostadshuset samt altan vid garage. Vid besöket meddelade fastighetsägaren att rättelse för altan vid pool inte kommer ske. Utrymmet under pollen har även numera byggts igen med en vägg i ena änden för att skapa ett förrådsutrymme.

Besök inför nämnden sammanträdde skedde 20 januari 2026. Vid besöket upptäcktes att delvis rättelse skett av överträdelserna. Den rättelse som skett är tillbyggnaden som är benämnd som altan vid pool samt altan vid garage.

Motiv

Utifrån lagändringen som började gälla 1 december 2025 ska ärenden som påbörjats före detta datum så ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Genom övergångsbestämmelsen görs det dock undantag från vilka bestämmelser som ska tillämpas. I övergångsbestämmelsen anges att i fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd. Altaner anses numera som lovpliktiga anläggningar om de utförs inom detaljplanerat område och inte följer de kriterier som finns. Altaner kan dock fortfarande anses kräva lov om det bedöms att konstruktionen inte är en altan utan om det är någon annan typ av åtgärd, till exempel en tillbyggnad. I detta aktuella ärende bedöms altanerna som tillbyggnader och prövningen baseras därmed på gällande lagstiftning när ärendet upprättades då påföljden blir densamma. Gällande planket görs bedömning annorlunda då det enligt nya lagstiftningen inte krävs bygglov för dessa åtgärder utanför detaljplanerat område. I tidigare lagstiftning var dessa lovpliktiga. Fastigheten omfattas inte av utökad lovplikt då den inte bedöms omfattas av sådant riksintresse för kulturmiljö där fastigheten ligger inom särskilt värdefullt område.

Enligt 9 kap 19 § PBL (ny PBL från 1 december) krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan. Då fastigheten inte omfattas av detaljplan anses planket inte längre vara en överträdelse. Altaner kan trots denna paragraf anses vara tillbyggnader.

Enligt 9 kap. 2 § PBL (gällande lagstiftning när ärendet upprättades) krävs det bygglov för

1. nybyggnad,

2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär at
 - a. 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,
 - b. det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c. byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför område med detaljplan krävs det, enligt 9 kap. 6 § PBL, trots 2 § (gällande lagstiftning när ärendet upprättades) och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska bygg- och miljönämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska ett lovföreläggande utfärdas om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov. Bygg- och miljönämnden ska i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverket ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden gett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Under vissa förutsättningar behöver avgiften inte tas ut enligt 11 kap 53 § andra stycket PBL.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får avgiften i det enskilda fallet sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. avgiften få sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om avgiften ska sättas ned ska det enligt paragrafens andra stycke särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 58§ PBL ska tillsynsmyndigheten ge den som anspråket riktas emot 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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd utan startbesked gällande tillbyggnad av enbostadshuset tas ut enligt beräkning i 9 kap. 7 § 1 p PBF.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd utan startbesked gällande tillbyggnad av enbostadshuset tas ut enligt beräkning i 9 kap. 7 § 1 p PBF.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd utan startbesked gällande tillbyggnad av komplementbyggnaden tas ut enligt beräkning i 9 kap. 7 § 2 p PBF.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i PBF. Avgiftens storlek för tillbyggnaderna utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2025 som är 58 800 kronor använts.

Enligt 11kap 57§ PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen,
3. eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Bygg- och miljönämnden, BMN, gör bedömningen att:

Placering och gestaltning

Avvikelse gällande byggnadernas placering och gällande gestaltning bedöms inte innebära att startbesked saknas för dessa överträdelser då avvikelserna bedöms vara inom ramen för det meddelade startbeskedet i ärende BMK 2020–000393. Då bygglovet inte följs utifrån de fastställda handlingarna, bilaga 6, eller utifrån de kommunicerade godtagbara ändringar, bilaga 7, som genomförts bedöms nytt bygglov behövas för åtgärderna.

Tillbyggnader

Fastigheten bedöms ligga inom en sådan sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen. I området finns ett 15-tal bostäder och utifrån kommunens inventering har området klassats som ett sådant område. Undantagen från 9 kap 6§ PBL är därmed inte tillämpliga. Bygglov för åtgärderna (altanerna) krävs enligt 9 kap. 2 § PBL då de anses vara tillbyggnader. En tillbyggnad definieras som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Med tillbyggnad avses alla åtgärder som ökar en byggnads volym oavsett vilken riktning det sker. Begreppet "tillbyggnad" fanns i den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, men var inte definierad i lagtexten. Numera är begreppet definierat i PBL. Av förarbetena till PBL framgår att uttalandena i förarbetena till ÄPBL fortfarande kan ge vägledning för vad som menas med "tillbyggnad". Detsamma gäller för äldre rättsfall. (jfr prop. 2009/10:170 sid. 152).

Det finns ingen generell bygglovsplikt i PBL för altaner. Altaner kan vara lovpliktiga om de är en tillbyggnad eller om de påverkar en byggnads yttre utseende avsevärt. Den rättspraxis som finns för altaner, visar att kriterierna skiljer sig åt för när en altan är en nybyggnad respektive en tillbyggnad. För att altanen ska vara en tillbyggnad gäller att altanen visuellt upplevs som en tillbyggnad och medför en volymökning.

Enligt gällande rättspraxis (RÅ 2009 ref. 67 I, RÅ 2009 ref. 67 II samt RÅ 2009 ref. 67 III) har regeringsrätten prövat om tre olika altaner var bygglovspliktiga tillbyggnader. I samtliga mål tillämpades ÄPBL. Utifrån rättspraxis anser bygg- och miljönämnden att de aktuella altanerna är likvärdiga med dessa domar då aktuella altaner är sammanbyggda med enbostadshuset eller komplementbyggnaden. Altanerna bärs upp av pelare och är utformad med brädor som utgör altanernas golv. Utrymmet under golvet omgärdas delvis av liggande brädor eller öppen yta (OPA) och altanens färdiga golv varierar i höjd eftersom marknivån är varierande. Den visuella bedömningen av altanerna, dels norrifrån från vägen och i slänten, dels väster ifrån nedanför slänten och söder ifrån, är att altanerna är dominerande och visuellt upplevs som tillbyggnader till

enbostadshuset och komplementbyggnaden. Då altangolven är som högst 2,897 meter över marknivån och som lägst 0,893 meter anses det att ett slutet utrymme skapats under altangolven. Att marknivån i dessa utrymmen är varierande har ingen betydelse. Konstruktionerna anses därmed öka enbostadshusets och komplementbyggnadens volym och anses därmed vara tillbyggnader. Nedan beskrivs utförligare mått för respektive tillbyggnad:

- Tillbyggnad av enbostadshus benämnd som hög altan i bilaga 4 och 5 är 2,189 meter vid högsta punkten som är på den västra delen av altanen. Tillbyggnaden är 42,21 kvadratmeter.
- Tillbyggnad av komplementbyggnad benämnd som altan vid garage i bilaga 4 och 5 är 0,963 meter intill den gång som skapats mellan pool och garage. I det högsta hörnet som är i det nordvästra hörnet av altanen är höjden över mark 2,527 meter och i sydvästra hörnet är höjden över mark 0,893 meter. Ytan för denna tillbyggnad är 28,1 kvadratmeter.
- Tillbyggnaden av komplementbyggnaden benämnd som altan vid pool har även en gång under där en 2,178 meter bred gång. Ytterligare utrymme har skapats bredvid poolen som är en bit över mark men som är 1,484 meter hög, 2,262 meter bred och ca 3,869 meter lång. Altanens höjd är 2,897 meter intill gången, 2,251 meter centrerat på den nordligaste sidan och 1,639 meter intill den altan som bedöms vara en tillbyggnad av enbostadshuset. Ytan för altanen bedöms vara 122,76 kvadratmeter där poolen utgör 30,67 kvadratmeter. Därav bedöms byggsanktionsavgiften baseras på 92,09 kvadratmeter.

Tillbyggnaden benämnd altan hög bedöms numera efter rättelse inte längre vara så pass hög att den anses vara en tillbyggnad längre. Bedömningen grundar sig i att den numera enbart är cirka 1,6 meter som högst i ena hörnet och bedömning görs att det inte längre visuellt upplevs som en tillbyggnad samt att ingen människa längre kan upprätthålla sig under.

Tillbyggnaden benämnd altan vid garage bedöms numera efter rättelse inte längre vara så pass hög att den anses vara en tillbyggnad längre. Bedömningen grundar sig i att den numera enbart är cirka 1,2 meter som högst i ena hörnet och bedömning görs att det inte längre visuellt upplevs som en tillbyggnad samt att ingen människa längre kan upprätthålla sig under.

Tillbyggnaden benämnd altan vid pool sitter ihop både med komplementbyggnaden och även med enbostadshuset. Bedömning görs att den sitter ihop med komplementbyggnaden och bedömningen grundar sig i att den visuellt upplevs sitta

ihop med komplementbyggnaden men inte enbostadshuset då topografin i området är sådan att enbostadshuset är placerad på en högre höjd än komplementbyggnaden. Detta resulterar i att tillbyggnaden startar i sin fulla höjd intill komplementbyggnaden och sedan byggts vidare i olika nivåskillnader upp mot enbostadshuset och därmed bedöms tillbyggnaden vara till komplementbyggnaden.

I nuvarande lagstiftning från 1 december 2025 finns ett antal bygglovsbefriade åtgärder man får utföra inom sin tomt och vissa kriterier uppfylls. Dessa bygglovsbefriade åtgärder anses inte tillämpliga i aktuellt ärende då enbostadshuset och komplementbyggnaden som finns med i bygglovets inte är färdigställda och saknar slutbesked. Därmed anses de bygglovsbefriade åtgärderna inte kunna tillämpas än.

Lovföreläggande

Lovföreläggande riktas mot fastighetens ägare.

Lovföreläggande anses tillämpligt i det aktuella fallet utifrån den utredning som gjorts i tillsynsärendet och utifrån de besök bygglovhandläggare genomfört där bedömning görs att bygglov i efterhand kan prövas för den gestaltning och placering byggnaderna har. Bygglov i efterhand gällande tillbyggnaderna (altanerna) bedöms kunna prövas i en lovansökan.

Byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgift riktas mot fastighetens ägare.

Sanktionsarean för tillbyggnaden till komplementbyggnaden benämnd altan vid pool är: 77,09 kvadratmeter.

Bygg- och miljönämnden anser att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften i det enskilda fallet utifrån gällande rättspraxis. Anledningen är följande:

- Något lov eller anmälan för åtgärden fanns inte när överträdelsen upptäcktes.
- Avgiften anses inte orimligt högt i förhållande till överträdelsen enligt rättspraxis som finns
- Överträdelsen bedöms inte vara av mindre allvarlig art enligt den rättspraxis som finns

Upplysningar

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden enligt 11 kap. 54§ PBL.

Om rättelse inte sker inom skälig tid efter att bygg- och miljönämnden beslutat om byggsanktionsavgift ska byggsanktionsavgift tas ut med dubbelt belopp enligt 9 kap. 2§ PBF.

En rättelse innebär att den olovliga åtgärden tas bort. Bygglov i efterhand räknas inte som rättelse.

Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap. 2§ PBF.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61 § PBL.

Om en byggherre, ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får bygg- och miljönämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga denne att inom en viss tid rätta åtgärden (rättelseföreläggande).

Om föreläggandet inte följs får bygg- och miljönämnden med stöd av 11 kap. 27 § PBL, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Även om nämnden bedömt att det sannolikt att lov kan ges i efterhand så är nämnden inte bunden av den bedömningen. Visar det sig vid lovprövningen efter ett lovföreläggande att lov inte kan ges ska nämnden avslå ansökan och omedelbart ta ställning till om det finns förutsättningar att meddela rättelseföreläggande.

Innan nämnden meddelar ett lovföreläggande och byggsanktionsavgift ska nämnden enligt förvaltningslagen ge den som föreläggande är tänkt att riktas till möjlighet att yttra sig.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga.

Underlag för beslut

Relationsritningar i ärende BMK 2020-000393 2025-08-19

Fastställda handlingar i ärende BMK 2020-000393 2025-08-19

Fotografi 2025-09-18

Mätresultat 2025-09-19

Mätresultat med ytor och längd 2025-09-26

Beräkning byggsanktionsavgift 2025-10-01

Mätresultat med avvikande mått 2025-10-01

Beslutet ska skickas till

Anmälare

Akten

Beslutet delges med besvärshänvisning och mottagningsbevis

Fastighetsägare

Ansvarig

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1-Fotografier

Bilaga 2-Beräkning byggsanktionsavgift

Bilaga 3-Mätresultat

Bilaga 4-Mätresultat med avvikande mått

Bilaga 5-Mätresultat med angivna ytor och längd

Bilaga 6-Fastställda handlingar i ärende BMK 2020–000393

Bilaga 7-Relationshandlingar i ärende BMK 2020–000393

Bilaga 8- Fotografier 2026-01-20

Bilaga 9-Hur man överklagar

BILAGA TILL BESLUT

Besvärshänvisning

Hur man överklagar Bygg- och miljönämndens beslut

Om du inte är nöjd med Bygg- och miljönämndens beslut kan du överklaga beslutet.

Var skickas eller lämnas överklagandet ?

Skrivelsen skickas eller lämnas till Bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden,

741 75 KNIVSTA

Besöksadress: Centralvägen 18

Epost: Knivsta@knivsta.se

Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven via post måste Bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande inom tre veckor.

- Är du en sakägare som blivit informerad via Post- och inrikestidningar (www.poit.se) så ska överklagandet inkommit inom fyra veckor från datumet för kungörelsen.

Hur du utformar ditt överklagande

Det behöver framgå vem du som klagande är samt kontaktuppgifter. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd då med en fullmakt.

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga eventuella handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Epost: knivsta@knivsta.se Telefon: 018-37 70 00