

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-06-02

1 (5)

Dnr: BNS-2018-384/228

Byggnadsnämnden

X

Beslut om byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X byggsanktionsavgifter om 23 650 kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden tillbyggnad av enbostadshus i form av takhöjning har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.
2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X byggsanktionsavgifter om 28 687 kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden tillbyggnad av enbostadshus i form av förlängning av byggnaden har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.
3. Byggsanktionsavgift: 52 337 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Klas Modin
Tf bygglovschef

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ett anonymt klagomål om olovligt byggande inkom till bygglovenheten 2018-06-09. Enligt klagomålet höll ett stort svartbygge om 30 kvadratmeter i två våningar på att byggas på fastigheten X i Tyresö kommun.

Vid tillsynsbesök genomfört av byggnadsnämndens tjänstemän på rubricerad fastighet 2018-09-26, kunde konstateras att det på fastigheten vidtagits åtgärder i strid mot plan- och bygglagen genom två olika tillbyggnader av huvudbyggnaden. Tillbyggnad av huvudbyggnaden har genomförts i form av en förlängning av byggnaden söderut och på en annan del av byggnaden har höjning av taket skett. De vidtagna åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL. Inget lov för tillbyggnaderna finns. Vid tillsynsbesöket uppmärksammades även att en gäststuga som skulle ha rivits står kvar och att en bygglovsbefriad komplementbyggnad som fått startbesked och slutbesked inte finns på plats. Flygbilder visar att takhöjningen är gjord efter 2017 och att förlängningen av byggnaden är gjord 2015 och 2017. Mätning vid tillsynsbesöket visar att byggnadens längd är 19 meter.

Vid tillsynsbesök den 12 december 2019 konstaterade byggnadsnämndens tjänstemän att den delen där taket höjts inte innehåller två våningar.

Enligt tidigare lov och startbesked var byggnaden 10,7 meter lång och 6,6 meter bred med en utstickande del på 6,6 gånger 2,2 meter. Byggnaden hade alltså en area om 85,1 kvadratmeter. Efter den bygglovsbefriade tillbyggnaden hade byggnaden en längd på 13,5 meter och en bredd på 6,6 meter med en utstickande del som mätte 6,6 gånger 2,3 meter. Alltså en area på 104,3 kvadratmeter. Vid tillsynsbesöket den 26 september 2018 mättes byggnadens längd till 19 meter vilket medför att den olovliga tillbyggnaden i form av en förlängning av byggnaden har ökat byggnadens area med 36,3 kvadratmeter.

Fastighetsägarna har i begäran om förklaring utskickad den 18 december 2018 givits möjlighet att yttra sig och göra frivillig rättelse senast den 18 februari 2019 genom att ta bort de påbörjade tillbyggnaderna. De upplystes också då att om frivillig rättelse sker innan ärendet tas upp till beslut vid byggnadsnämndens sammanträde tas ingen byggsanktionsavgift ut. Ingen rättelse har skett.

Fastighetsägarna har i skrivelse till byggnadsnämnden inkommen den 23 februari 2019 svarat på begäran om förklaring genom att motsätta sig kommunens redovisade inställning att tillbyggnaderna ökat med 36 kvadratmeter. Skrivelsen ändrar inte bedömningen att tillbyggnaderna har skett i strid mot PBL.

Det är inte sannolikt att bygglov för tillbyggnaderna ska kunna beviljas eftersom byggrätten för tomten är uttömd.

Detta förslag till beslut rör bara byggsanktionsavgifter. Byggnadsnämnden kan senare komma att besluta om föreläggande om rättelse.

Som reglerna om byggsanktionsavgifter är konstruerade kan byggnadsnämnden efter att en byggsanktionsavgift är beslutad och rättelse därefter inte sker besluta om en ny byggsanktionsavgift med dubbelt belopp. Rättelse i det här fallet skulle innebära att ta bort de båda olovliga tillbyggnaderna och återställa byggnaden till det utförande den har fått bygglov och startbesked för. Byggsanktionsavgifter får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Förutsättningar

För tomten gäller detaljplan 244 som vann laga kraft den 15 augusti 1991. Bestämmelserna i detaljplanen innebär att bruttoarean för huvudbyggnad ej får överstiga 50 kvadratmeter, att bruttoarean för uthus ej får överstiga 30 kvadratmeter och att den totala bruttoarean för tomten ej får överstiga 80 kvadratmeter. Byggnader får uppföras i högst en våning, källare får ej anordnas och vind får ej inredas.

För tomten gäller även detaljplan 468 som vann laga kraft den 12 december 2018. Den planen innebär att bestämmelsen ”För utförande av enskilt avlopp krävs tillstånd av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. WC får ej installeras” tas bort från detaljplan 244.

Tidigare beslut

2014-11-05 gavs på delegation bygglov för utvändigt ändring genom ändring av tak och fasad i ärende 2014-BNS-0666. Beslutet medgav inte någon ändring av byggnadsarean. Åtgärden fick slutbesked 2017-11-02.

Startbesked för bygglovbefriad tillbyggnad av huvudbyggnaden om 13,8 kvadratmeter gavs på delegation 2014-10-22 i ärende 2014-BNS-601. Åtgärden fick slutbesked 2017-03-10.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ska byggnadsnämnden 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 plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Tillbyggnaderna bedöms kräva bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsern avser.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår enligt 11 kap. 52 § PBL av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL.

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsern inte har skett uppsåtligt 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.

I 11 kap. 53 a § PBL kan utläsas att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får 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.

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

Byggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varpå en byggsanktionsavgift om 52 377 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad av enbostadshus som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 2 PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Tillbyggnaden i form av höjning av taket har en sanktionsarea på 0 kvadratmeter. Byggsanktionsavgift för detta är således 23 650 kronor.

Tillbyggnaden i form av en förlängning av byggnaden har en sanktionsarea på 21,3 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgift för detta är således 28 687 kronor.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning sanktionsavgift takhöjning
 Uträkning sanktionsavgift förlängning
 Ritningar innan ändring och tillbyggnad
 Ritningar efter ändring och tillbyggnad
 Fotografier

Skrivelse från fastighetsägarna 2019-02-23