

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-12-06

1 (3)

Dnr: BNS-2018-619/228

Byggnadsnämnden

X

Utredning om olovlig utvändig ändring

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten X byggsanktionsavgifter om totalt 466 739 kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden väsentlig ändring av byggnaders utseende har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Avgift:

Byggsanktionsavgift: 466 739 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Mikael Johansson
Bygglovhandläggare



Beskrivning av ärendet

En bygglovsansökan om utvändig ändring av flerbostadshus kom in till bygglovenheten 2017-09-11. Ansökan avsåg byte av fasadfärg på fyra flerbostadshus. 2018-04-20 kom en skrivelse till bygglovenheten där en representant för fastighetsägaren meddelade att åtgärden påbörjats utan att bygglov och startbesked meddelats. Med skrivelsen kom bilder som visar att åtgärden hade påbörjats. Bygglovenheten beslutade på delegation om bygglov och startbesked för åtgärden 2018-08-29 med beslut § B-2018-257 i ärende BNS-2017-259. Av beslutet framgår att åtgärden redan har påbörjats och att byggsanktionsavgift kommer att tas ut.

Yttrande

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande 2018-12-03 med önskemål att sänka eller helt avskryva sanktionsavgiften. Den anför i huvudsak att åtgärden uppfyller kraven på lämplig utformning och att åtgärden inte har förvanskad det kulturhistoriska värdet eller helhetsbilden för området. Trots yttrande anser bygglovenheten att en hel byggsanktionsavgift ska tas ut då sanktionsavgiften är kopplad till att åtgärden är utförd innan startbesked har meddelats och inte till hur åtgärden påverkar omgivningen.

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. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs lov för den åtgärd som har vidtagits.

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. Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden. Bygglovenheten bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varpå en byggsanktionsavgift om 466 739 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.

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges 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. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6 eller 7 PBL och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Arean som ändringen avser har beräknats till 5004 kvm. Byggsanktionsavgift för detta är således 466 739 kronor.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Skrivelse och bilder

Uträkning av sanktionsavgift

Yttrande