

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Johansson
Bygglovshandläggare
0857829942
mikael.e.johansson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2021-02-11

1 (13)

Diarienummer

BNS-2019-722

Byggnadsnämnden

Byggsanktionsavgift på Järnet 12 och 13, Bollmora gårdsväg 20 med flera

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs Wallenstam Järnet 7 AB (556973-3420) byggsanktionsavgift om 30 187 kronor för att den lovpliktiga åtgärden utvändig ändring av flerbostadshus 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 delgivits den avgiftsskyldige.
2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs Wallenstam Järnet 7 AB (556973-3420) byggsanktionsavgift om 113 288 kronor för att den lovpliktiga åtgärden tillbyggnad av flerbostadshus 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 delgivits den avgiftsskyldige.
3. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs Wallenstam Järnet 7 AB (556973-3420) byggsanktionsavgift om 540 260 kronor för att den anmälningspliktiga åtgärden ändring av planlösning av flerbostadshus 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 delgivits den avgiftsskyldige.

Byggsanktionsavgift: 683 735 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Jonas Hed
Bygglövschef

Sammanfattning

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus beviljades den 19 april 2017. Vid ett platsbesök den 3 september 2019 upptäcktes att det fanns avvikelser från det givna bygglovet. Bygglov och startbesked för ändringarna i efterhand beviljades den 5 december 2019. Eftersom ändringar som kräver bygglov eller anmälan redan var påbörjade innan startbesked hade getts ska en byggsanktionsavgift tas ut. Totalt för tillbyggnad av loftgångar, utvändig ändring av fasader och för väsentligt ändrade planlösningar blir byggsanktionsavgiften 683 735 kronor uträknat med prisbasbeloppet för 2021. Byggherren har yttrat sig om anspråket.

Bakgrund

En bygglovsansökan för nybyggnad av flerbostadshus kom in den 13 januari 2017 och hanteras i ärendet BNS-2017-27. Bygglov för åtgärden beviljades den 19 april 2017. Startbesked för markarbeten gavs den 4 maj 2017 och startbesked för nybyggnad av flerbostadshus gavs den 11 december 2017. En ansökan i form av nya ritningar i ärendet kom in till bygglovenheten den 20 februari 2018. En begäran om komplettering skickades till sökanden den 10 april 2018 eftersom ansökningsblankett och information om vad de nya inkomna handlingarna innebar saknades. Den 13 juni 2018 tog sökanden tillbaka sin ansökan om ändring för att stämma av ändringarna med kommunens planenhet och mark- och exploateringsenhet. Därför avskrevs ändringsansökan med delegationsbeslut den 25 juni 2018.

Vid platsbesök den 3 september 2019 upptäcktes avvikelser från givet bygglov angående fönstersättning i fasader samt ändrade planlösningar.

En bygglovsansökan för tillbyggnad och utvändig ändring av flerbostadshus och komplementbyggnader avseende avvikelserna kom in till bygglovenheten den 5 december 2019 och bygglov och startbesked i efterhand beviljades den 5 december 2019. I beslutet uppgavs att åtgärderna redan var påbörjade och att

ett tillsynsärende är upprättat och att eventuella byggsanktionsavgifter kommer att tas ut. Av handlingarna i ärendet framgår det vad som avviker från det tidigare givna bygglov.

På gatuvybilder från den 21 september 2019 framgår det vilka åtgärder som var påbörjade innan bygglov och startbesked beslutades.

Yttrande

Förslaget till beslut har skickats till Wallenstam Järnet 7 AB, nedan kallat Wallenstam, för yttrande. Ett yttrande med bilagor daterat den 29 januari 2021 har kommit in till bygglovenheten. Wallenstams ståndpunkter i helhet framgår av yttrandet. Wallenstam motsätter sig att byggsanktionsavgift ska tas ut och anser att det inte finns grund för byggsanktionsavgift eftersom anmälan av de faktiska förhållandena har skett i god tid före utförandet och menar att kommunen inte har utrett de relevanta omständigheterna för den påstådda överträdelsen på ett sätt som innebär att omständigheterna är klara och uppenbara. Vidare att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift med hänsyn till att den påstådda överträdelsen berott på omständigheter som Wallenstam inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka och vidare att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift med hänsyn till vad Wallenstam har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Som bakgrund till inställningen hänvisar Wallenstam till e-postkonversationer mellan augusti 2017 och oktober 2019 som de menar visar att kommunens bakgrundsbeskrivning är både bristfällig och felaktig och hänvisar till legalitetsprincipen. Vidare menar Wallenstam för det första att kommunens företrädare genom att begära att den tidiga ansökan skulle återtas, utan att samtidigt upplysa om risken för en utdragen process och framtida sanktionsavgifter, påtagligt har bidragit till den uppkomna situationen. För det andra menar Wallenstam att det inte är ändringarna som föreslås föranleda byggsanktionsavgiften som har försinkat den utdragna bygglovshandläggningen utan helt andra omständigheter. För det tredje menar Wallenstam att kommunen inte förrän efter att de påstått sanktionsgrundande arbetena hade påbörjats har upplyst Wallenstam om att de anmälda förhållandena skulle hanteras bygglovsmässigt på ett sådant sätt att Wallenstam var skyldigt att invänta startbesked.

Bemötande av Wallenstams synpunkter

Det som Wallenstam lyfter fram i yttrandet förändrar inte att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Att en överträdelse av plan- och bygglagen och tillhörande bestämmelser har skett är ostridigt och att byggsanktionsavgift ska tas ut för åtgärden är i enlighet med plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. Därför är

legalitetsprincipen uppfylld. Wallenstam har inte lämnat in någon anmälan i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningens mening innan åtgärderna har påbörjats.

Inget av det som Wallenstam lyfter fram föranleder att byggsanktionsavgiften ska sättas ned eller inte tas ut.

Ingen gång under ärendets handläggning har bygglovshandläggare eller någon annan företrädare för kommunen meddelat Wallenstam att det var tillåtet att påbörja de lov- eller anmälningspliktiga åtgärderna som omfattas av bygglovsbeslutet från 2019-12-05 utan ett startbesked.

Handläggningen av ansökan har inte varit stillastående utan ritningar har kontinuerligt kommit in till kommunen och bygglovshandläggaren har via e-post den 10 april 2018 meddelat Wallenstams kontaktperson att den inte har skickat in en ansökan om nytt lov och för det krävs en ny ansökningsblankett för att beslutet ska bli rättsligt hållbart. Efter det har diskussioner följt om förändringar om vad som Wallenstam kommit överens med representanter för kommunens detaljplaneenhet och mark- och exploateringsenhet i ett avtal med koppling till ett kvalitetsprogram som inte har något med byggnadsnämndens myndighetsutövning att göra. Då har bygglovshandläggaren via e-post den 4 juni 2018 rekommenderat att bygglovsansökan tas tillbaka i väntan på att diskussionerna mellan Wallenstams kontaktperson och representanterna för kommunens detaljplaneenhet och mark- och exploateringsenhet kring kvalitetsprogrammet skulle bli klara så att bygglovenheten inte skulle behöva lägga mer tid på att följa de diskussionerna och ärendet bli fullt av handlingar som inte var aktuella. Den 7 juni så frågar bygglovshandläggaren Wallenstams kontaktperson om det är ok att hon avskriver ärendet så att Wallenstam kan skicka in ansökan igen när den är redo. På det svarar Wallenstams kontaktperson den 13 juni att det är ok och att hon inte tänkte se det som en ny ansökan som får ett nytt diarienummer utan en revidering av befintligt bygglov. Då svarar representanten för kommunens mark- och exploateringsenheten samma dag med en förklaring om att kommunen har två olika perspektiv, dels plan/mex där kvalitetsprogrammets kvalitéer granskas och dels bygglovenheten som granskar handlingarna utifrån gällande lagkrav. Där framgår det tydligt att efter att avvikelserna från kvalitetsprogrammet hanterats kan Wallenstam skicka in reviderade handlingar till bygglovenheten med samma diarienummer för att bygglovshandläggaren sen ska avgöra om det blir ett nytt ärende eller inte, beroende på hur mycket ändringar som är gjorda. Den 25 juni 2018 togs beslut på delegation om avskrivning av ärendet om ansökan i form av nya ritningar som inkommit 2018-02-20. Av beslutet framgår det att sökanden ska återkomma med handlingar när ändringarna är förankrade med berörda parter. Därefter dröjer det till den 1 oktober 2019 innan nya handlingar kommer in i ärendet.

Det kom en fråga den 20 januari 2019 om vissa avvikelser från BBR angående en restaurang var ok, vilket byggnadsinspektören för ärendet svarade på via mejl att den avvikelsen godtogs i det enskilda ärendet. Något motsvarande godkännande för åtgärderna som omfattas av bygglovsbeslutet från 2019-12-05 finns inte. Den 25 april 2019 meddelade den nya bygglovshandläggaren för ärendet att ärendet inte behövde tas vid ett sammanträde med byggnadsnämnden om det reviderade utförandet inte avviker från gällande detaljplan och inte innebär att ytterligare volymer tillkommer och att det reviderade utförandet hanteras i det gamla ärendet men blir ett nytt beslut. Vid den tidpunkten hade ingen ny ansökan om bygglov eller några nya ritningar inkommit till bygglovenheten och hade därför heller inte handlagts. Hur ärendet skulle hanteras hos bygglovenheten har hela tiden varit tydligt och att Wallenstam har kunskaper om hur ett ärende handläggs framgår också av ärendet eftersom en ansökan från första början kom in och hanterades med bland annat begäran om komplettering via e-post.

Det framgår inte att bygglovenheten skulle ha varit införstådd med att de lov- och anmälningspliktiga åtgärderna redan var påbörjade i april 2019 utan det upptäcktes vid platsbesöket den 3 september 2019. Byggherren har en skyldighet att invänta startbesked för åtgärder som kräver lov eller anmälan. Att det är förenat med sanktionsavgifter att ändå påbörja sådana åtgärder hör också till byggherrens ansvar att känna till. Wallenstam fick bygglov för nybyggnad av enbostadshus 2017-04-19 och startbesked för åtgärden 2017-12-11. Att Wallenstam därefter har ändrat sin bygghandlingsprojektering ger inte någon rättighet att frångå byggnadsnämndens beslut.

Några påståenden i yttrandet kräver ett särskilt svar, det följer här.

Wallenstam hänvisar på sidan två, stycke ett i sitt yttrande till bilaga 3 och 4 där de menar att det framgår att deras kontaktperson hade intrycket att ingen ny formell bygglovsansökan behövde göras och att bygglovshandläggaren bekräftat det. Det står också i stycket att samtliga ändringar som nu bedöms vara sanktionsgrundade formellt hade anmälts till kommunen och att de då inte hade påbörjats.

Svar: Bygglovenhetens uppfattning är en annan och det framgår inte av bilaga 3 att Wallenstams kontaktperson anser att ingen ansökan behövs. Bilaga 4 visar inte heller att Bygglovshandläggaren bekräftat den uppfattningen. Att revidera handlingar i ett ansökningsskede betyder inte att behovet av ett beslut saknas. Att skicka in handlingar är inte heller att anmäla åtgärder i plan- och bygglagens och plan- och byggförordningens mening. Även om det vore det hade åtgärderna krävt startbesked.

Wallenstam hänvisar på sidan två, stycke tre i sitt yttrande till bilaga 6 och menar att bygglovshandläggaren bett Wallenstams kontaktperson att dra tillbaka bygglovsansökan och sända in den på nytt när parterna är överens om alla frågor kring finplaneringen och att det är märkligt att kommunen klumpar ihop bygglovsfrågor och avtalsfrågor kopplade till gestaltungsprogrammet och att det är frågorna om finplaneringen som drog ut på tiden med konsekvens att kommunen inte ville hantera bygglovsfrågorna så skyndsamt som hade krävts för att undgå byggsanktionsavgift.

Svar: Bygglovshandläggaren hade redan i april skickat mejl om att det behövdes en ansökningsblankett för en ny ansökan och det framgår flera gånger i kommunikationen att efter granskning kan bygglovshandläggaren avgöra om ändringarna tas på relation eller om ett nytt beslut behövs.

Bygglovshandläggaren rekommenderade att ansökan som formellt sett var ofullständig skulle tas tillbaka tills frågorna i gestaltungsprogrammet var avklarade just för att frågorna inte skulle blandas ihop.

Wallenstam hänvisar på sidan två, stycke fyra i sitt yttrande till bilaga 7 och menar att företrädaren för kommunens mark- och exploateringsenhet meddelat att det inte var fastställt om förändringarna kunde hanteras inom befintligt bygglov eller om en ny bygglovsansökan skulle behövas.

Svar: Företrädaren för kommunens mark- och exploateringsenhet förtydligar i mejlet att olika personer på kommunen har olika funktioner och hänvisar till att det är bygglovshandläggaren som ska avgöra om det blir ett nytt ärende eller inte. Det är alltså tydligt att när ändringarna angående gestaltungsprogrammet är klart behöver Wallenstam skicka in handlingarna till bygglovenheten för granskning avseende bygglovsfrågor.

Wallenstam hänvisar på sidan två, stycke fem i sitt yttrande till bilaga 8 och menar att företrädaren för kommunens mark- och exploateringsenhet skrivit att ingen bygglovshantering kommer att accepteras såvida inte samtliga avvikelser från kvalitetsprogrammet och exploateringsavtalet är redovisade och överenskomna.

Svar: Det är en felaktig återgivning av e-postmeddelandet. Det som företrädaren för kommunens mark- och exploateringsenhet skriver är att de måste godkänna eventuella avvikelser från kvalitetsprogrammet och exploateringsavtalet innan Wallenstam lämnar in revideringarna för bygglovet. Det har ingenting med hanteringen av en bygglovsansökan att göra utan handlar om avtalet mellan parterna.

Wallenstam hänvisar på sidan tre, stycke tre i sitt yttrande till bilaga 10 och menar att det är första gången som Wallenstam som byggherre får en

redovisning av kommunens syn på hur bygglovsärendet ska hanteras och att alla åtgärder som de nu krävs på sanktionsavgifter för redan var påbörjade och att de under lång tid efterfrågat besked om den formella hanteringen utan att få besked samt att kommunens olika handläggare var fullt införstådda med att byggproduktionen pågick.

Svar: Det var klaggjort av den tidigare bygglovshandläggaren både i mejl och i avskrivningsbeslutet att bygglovenheten förväntade sig att få in en bygglovsansökan när frågorna om gestaltningsprogrammet var klart. Inget nytt framkom i mejlet från den nya bygglovshandläggaren den 25 april 2019 utan det handlar bara om huruvida beslut kan tas på delegation av en handläggare eller måste tas upp vid byggnadsnämndens sammanträde. Det framgår inte att bygglovenheten skulle ha varit införstådd med att byggproduktion i strid med det meddelade bygglovet och startbeskedet pågick.

Wallenstam hänvisar på sidan tre, stycke sex till bilaga 13 att Wallenstams kontaktperson frågade om hon behövde fylla i en ny bygglovsansökan eller om det räckte att hänvisa till det befintliga bygglovets diarienummer och att av tonen och orden i hennes mail kan man utläsa att vi skulle lösa frågorna i dialog med varandra.

Svar: Det framgår inte av mejlet att frågorna skulle lösas via dialog. Den enda frågan som uppkommer är om kontaktpersonen behöver fylla i en ansökningsblankett. Vid det tillfället har bygglovenheten upptäckt att lov- och anmälningspliktiga förändringar är gjorda vid ett platsbesök och i protokollet meddelat att ett nytt bygglovsbeslut krävs innan frågan om slutbesked kan hanteras. Bygglovshandläggaren svarar i den hänvisade konversationen inte på om en ansökningsblankett behöver fyllas i utan han upptäcker att det saknas en ansökningsblankett när han håller på att färdigställa beslutet 2019-12-05. Det är en miss i handläggningen men påverkar inte frågan om sanktionsavgift eftersom åtgärderna hade påbörjats utan startbesked redan i april.

Förutsättningar

Fastigheterna Järnet 12 och Järnet 13 bildades genom klyvning av fastigheten Järnet 7 den 7 juli 2017. Fastigheten Järnet 7 ägdes av aktiebolaget Wallenstam Järnet 7 från 2015-06-04 till 2016-07-11 och därefter fram till klyvningen av Terrassen Elva Tyresö Ekonomisk Förening. Efter klyvningen ägs fastigheten Järnet 12 av Terrassen Elva Tyresö Ekonomisk Förening och fastigheten Järnet 13 av Wallenstam Järnet 7 AB. Sökande till båda byggloven är Wallenstam Järnet 7 AB.

Ändringar enligt bygglovsbeslutet från den 5 december 2019

Ansökan avser större fasadändringar av samtliga flerbostadshus, tillbyggnad av loftgångar mellan lamellhusen och punkthusen benämnda som hus A-F, fasadändringar av samtliga komplementbyggander som uppförs i anslutning till flerbostadshusen och tillbyggnad av cykelförråden.

På hus G som är uppfört i den norra delen av fastigheten ändras bl.a. den ursprungliga tegelfasaden till annan typ av tegel, fasaden på den uppstickande byggadsdelen som är placerad upp på taket av hus G ändras till organowood, fönster- och dörrsättning ändras i markplan, fönster- och dörrars placering ändras, nya fönster- och dörröppningar tas upp jämfört med vad som beviljades i det ursprungliga bygglovet.

På hus A-F, lamellhusen och punkthusen ändras bl.a. fönster och dörrars placering, nya fönster- och dörröppningar tas upp, loftgångarna mellan husen breddas, i markplan ändras fönster- och dörrsättningen, snörasskydd monteras uppe på lamellhusens tak, balkongernas utförande ändras, murarna som är placerad mellan lamellhusen och punkthusen byggs till och blir större jämfört med vad som beviljades i det ursprungliga bygglovet.

Cykelförråden byggs till och den totala byggnadsarean blir i och med tillbyggnaden totalt cirka 33 kvadratmeter. Uppe på cykelförrådens tak ändras ventilationsanläggningarna och fasaden på cykelförråden ändras. I anslutning till cykelförråden placeras totalt 14 stycken kärl- och avfallsskåp för hushållssopor och matavfall. Sju stycken vid respektive cykelförråd.

På förrådsbyggnaden som är placerad i den södra delen av fastigheten i nära anslutning till flerbostadshus F ändras dörrens placering.

Invändigt ändras planlösningen i vissa delar av flerbostadshusen och i garaget som är underbyggt under flerbostadshusen. Markplaneringen mellan flerbostadshusen ändras jämfört med vad som beviljades i det ursprungliga bygglovet.

Delar som föranleder byggsanktionsavgift

Tillbyggnad

12 loftgångar som sammabinder hus b-c och hus d-f är utökade med 7 kvm vardera= **84 kvm**

Ändrade planlösningar

Hus G: Entréplan har ändrats avsevärt=330 kvm. En lägenhet per plan på plan 11-19 och intilliggande trapphus har ändrats avsevärt: 9 st á 37 kvm=333 kvm.

Hus B-F: Del av vindsplan hus C har ändrats avsevärt= 240 kvm

Total yta för väsentligt ändrad planlösning: **903 kvadratmeter**

Utvändig ändring

Fasad hus C mot norr: 11 små fönster á 0,5 kvm=5,5 kvm. 6 mellanstora fönster á 1 kvm: 6 kvm. 5 stora fönster á 1,8 kvm=9 kvm.

Fasad hus C mot söder: 24 fönster och dörrar har ändrat storlek med 0,75 kvm=18 kvm.

Fasad hus D mot söder: 11 små fönster á 0,5 kvm=5,5 kvm. 6 mellanstora fönster á 1 kvm: 6 kvm.

Fasad hus D mot norr: 30 fönster och dörrar har ändrat storlek med 0,75 kvm=22,5 kvm.

Fasad hus F mot norr: 10 små fönster á 0,5 kvm=5 kvm.

Fasad hus F mot söder: 27 fönster och dörrar har ändrat storlek med 0,75 kvm=20,25 kvm.

Fasad hus G mot väst: Ändring i bottenplan: 27,8 kvm.

Fasad hus G mot söder: 9 fönster borttagna och 9 fönster tillagda á 1,5 kvm=27 kvm. 9 balkonger flyttade á 3 kvm=29 kvm. Bottenplan: Två dörrar borttagna, ett fönster ditsatt=9 kvm.

Fasad hus G mot öst: Ändrade fönster i bottenplan=10 kvm.

Fasad hus G mot norr: Ändrade fönster och dörrar i bottenplan: 8,5 kvm.

Total yta för utvändig ändring alla fasader: **192,05 kvadratmeter**

Delar som inte föranleder byggsanktionsavgift

Övriga ändringar av planlösningarna än det som står härövan är inte avsevärda och föranleder ingen byggsanktionsavgift.

I det ursprungliga bygglovets är det inte angett tillräckligt tydligt vilket tegel eller vilken träpanel som skulle användas på hus G så den ändringen föranleder ingen byggsanktionsavgift.

För den sneda fasaden på hus G går det inte att mäta arean av förändringen eftersom det inte finns någon skalenlig fasadritning så den delen föranleder ingen byggsanktionsavgift.

Planritningar för källarplan i lamellhusen och punkthusen A-F var inte med bland ritningarna som ingår i beslutet i det ursprungliga bygglovets och föranleder ingen byggsanktionsavgift.

Hus A var inte påbörjat 2019-09-21 och föranleder ingen byggsanktionsavgift.

Murarna var inte påbörjade 2019-09-21 och föranleder ingen byggsanktionsavgift.

Cykelförråden var inte påbörjade 2019-09-21 och föranleder ingen byggsanktionsavgift.

Förrådsbyggnaden som är placerad i den södra delen av fastigheten i nära anslutning till flerbostadshus F var inte påbörjad 2019-09-21 och föranleder ingen byggsanktionsavgift

Motivering

Lov- och anmälningsplikt

Den ändrade storleken på loftgångarna är en volymökning och kräver därför bygglov för tillbyggnad. De utvändiga ändringarna påverkar byggnadernas yttre utseende avsevärt och kräver därför bygglov. Eftersom planlösningen påverkas avsevärt kräver det anmälan till byggnadsnämnden och startbesked.

Överträdelse av PBL

Åtgärderna kräver bygglov eller anmälan. Inget bygglov för åtgärderna fanns i byggnadsnämndens arkiv och inget startbesked hade utfärdats när åtgärderna påbörjades. Därför har en överträdelse av 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL skett.

Byggsanktionsavgiften

Eftersom en överträdelse av PBL har skett och rättelse därefter inte har vidtagits ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift för åtgärden.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av företaget Wallenstam Järnet 7 AB eftersom det är ägare till fastigheten Järnet 13, ägare till den tidigare fastigheten Järnet 7 och sökande av byggloven och det som fått en fördel av överträdelsen.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek används prisbasbeloppet för år 2021 som är 47 600 kronor. Storleken på byggsanktionsavgiften bestäms i 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varför en byggsanktionsavgift om 683 735 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

Gällande rätt

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.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om den kräver bygglov, marklov, rivningslov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL.

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad.

Enligt 6 kap. 5 § första stycket punkt 3 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF krävs det anmälan för en ändring av en byggnad om byggnadens planlösning ändras avsevärt.

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 överträdelsen 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 överträdelsen 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

uppsåtliga 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.

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. 7 § första stycket punkt 3 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 10 § första stycket punkt 3 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen 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.

Enligt 9 kap. 11 § första stycket punkt 3 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 och som berör de bärande delarna eller påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

Handlingar som ingår i beslutet

Uträkning byggsanktionsavgift fasadändring

Uträkning byggsanktionsavgift tillbyggnad
Uträkning byggsanktionsavgift ändrad planlösning
Yttrande från Wallenstam med 13 bilagor
Mejl från 2018-04-10
Mejl från 2019-11-27
Mejl från 2019-12-06
Beslut om avskrivning 2018-06-25

Uppllysningar

Handläggare för ärendet är Mikael Johansson.

Beslut i ärendet delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.