

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-22

1 (4)

Dnr: 2016BNS0833/231

Byggnadsnämnden

Bollmora 1:77, Pluggvägen 21-23

Sanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation utan startbesked

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen påförs ägaren till fastigheten Bollmora 1:77, Tyresö Bostäder AB, byggsanktionsavgifter om totalt 316 745 kronor för att byggnation 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: | 316 745 kronor |
| Summa avgifter: | 316 745 kronor (faktureras separat) |

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Johanna Brolin
Bygglovshandläggare

Beskrivning av ärendet

I december 2016 ansökte NCC och Tyresö bostäder om bygglov tidsbegränsad uppställning av byggbodarna på fastigheten Bollmora 1:77. Byggbodarna ska användas som kontor- och personalutrymme under tiden byggnationen av kvarteret Hasselbacken pågår. Byggbodarna är i två våningar och får som störst en bruttoarea om 645 kvm. Bodarna ställs i etapper på fastigheten och etableringen kommer att variera i storlek utifrån behov på byggarbetsplatsen.

Byggbodarnas placering innebär en avvikelse från gällande detaljplan avseende att bodarna ställs på mark som inte får bebyggas. Byggbodarna kommer att stå på samma placering på fastigheten under cirka 2,5 år. Som en del av finplaneringen i slutet av projektet med flerbostadshusen kommer bodarna att nedmonteras och marken återställas.

I slutet av februari 2017 meddelade sökanden bygglovenheten att bodarna planerades att ställas upp på fastigheten och vara inflyttningsklara den 1 mars. Det trots att det saknades bygglov och startbesked. Bygglovenheten avrådde sökanden och informerade om följderna av att inte följa plan- och bygglagen. Svaret från sökanden var då att de var medvetna om påföljderna och att de visste om att det skulle uppkomma sanktionsavgifter. Bygglovenheten kostade genom syn på plats att bodar står monterade på fastigheten i början av mars 2017.

Bygglov och startbesked för byggbodarna gav den 31 mars 2017 varav beslut om sanktionsavgifter kvarstår.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 425. Bestämmelserna innebär bland annat att byggnader inte får uppföras på prickad mark.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 50 § plan- och bygglagen 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 11 kap. 51 § plan- och bygglagen 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.

Enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen 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. Den som har fått en fördel av överträdelsen

Enligt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen (2011:338) är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller

anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för 2016 är 44 300 kronor. $44\,300 \times 3$ blir 132 900 kronor. 0,01 prisbasbelopp är 443 kronor ($44\,300 \times 0,01$). I yttrandet från sökanden den 17 maj 2017 uppger byggherren att den totala bruttoarean för de bodar som placerades på fastigheten utan startbesked är 430 kvm, byggbodarnas sanktionsarea är därmed 415 kvadratmeter ($430 - 15$). Det innebär en byggsanktionsavgift om 316 745 kronor ($((443 \times 415) + 132\,900)$).

Vid bedömningen om byggbodarna är att betrakta som en byggnad har bygglovenheten tagit hänsyn till användningssättet, utformningen och varaktigheten i användningen. Byggbodarna är avsedda för människor att uppehålla sig i, har en konstruktion som består av tak och väggar och kommer att ha en varaktig placering under cirka 2,5 år. Bygglovenheten gör bedömningen att byggbodarna är en byggnad i lagens mening, och att de därmed kräver bygglov. Som stöd i bedömningen har bygglovenheten använt sig av Mark- och övermiljödomstolens dom 2015-06-01, mål nr P 6367-14.

Yttranden

Bygglovenhetens förslag till beslut om tillfälligt bygglov för byggbodar och sanktionsavgifter har skickats till sökande. Yttrande inkom till bygglovenheten den 17 maj 2017.

I yttrandet framför sökanden att det enbart är delar av den totala etableringen av byggbodar som ställts på platsen i ett första skede. Sanktionsavgiften har därför reviderats utifrån uppgifterna till att gälla den faktiska bruttoarean av byggbodar som uppförts på platsen innan beslut om startbesked togs.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta, handlingsnummer: 12

Situationsplan, handlingsnummer: 5

Koordinatförteckning, handlingsnummer: 12

Fasadritning, handlingsnummer: 14

Fasadritning, handlingsnummer: 20

Fasad- och sektionsritning, handlingsnummer: 15

Planritning, två stycken, handlingsnummer: 16

Avvecklingsplan, handlingsnummer: 13

Yttrande från sökanden, handlingsnummer: 32