

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-06-13

1 (5)

Dnr: BNS-2017-607/228

Byggnadsnämnden

**X**

### **Byggsanktionsavgift för en olovlig tillbyggnad, en mur samt fasadändring**

#### **Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51-63 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, samt 9 kap 7 § pkt 1 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att ta ut en byggsanktionsavgift av X och X, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X, på 22 750 kronor för att utan bygglov eller startbesked ha utfört en tillbyggnad på enbostadshuset på fastigheten X i form av en balkong enligt bilaga 1 och 2. Fastighetsägarna är tillsammans solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51-63 §§ plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap 10 § pkt 1 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF att ta ut en byggsanktionsavgift av X och X, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X på 5 688 kronor för att utan bygglov eller startbesked ha utfört en bygglovpliktig fasadändring genom att ändra enbostadshusets fasadkulör från röd till vit på fastigheten X. Fastighetsägarna är tillsammans solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51-63 §§ plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap 12 § pkt 8 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF att ta ut en byggsanktionsavgift av X och X, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X, på 4 414 kronor för att utan bygglov eller startbesked ha uppfört en bygglovpliktig mur enligt bilaga 1 och 4 på fastigheten X. Fastighetsägarna är tillsammans solidariskt ansvariga för betalningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg  
Bygglövschef

Fadi Naccache  
Bygglövhandläggare

### **Beskrivning av ärendet**

Den 2017-09-27 inkom till kommunen en anonym anmälan om olovligt utförda åtgärder på fastigheten X, bilaga 3.

Den 2017-10-26 inkom fastighetsägaren till fastigheten X med en skrivelse som gjorde gällande att de renoverat balkongen och bytt de slipers som var murkna till fasta stenmurar i samband med att de förvärvade fastigheten under 2014.

Den 2018-04-11 vidtog kommunens tjänsteman platsbesök på fastigheten och kunde då konstatera att balkongen/altanen utökats i yta, att det uppförts en ny mur på fastighetens norra sida och att byggnadens fasadkulör ändrats från röd till vit.

Bygglov och startbesked saknas för åtgärderna som redogörs för ovan.

Aktuellt tjänsteutlåtande skickades för eventuella synpunkter till fastighetsägarna den 2018-05-28. Den 2018-06-06 inkom fastighetsägarna med ett yttrande, yttrandet återfinns i sin helhet som bilaga 8.

### **Skäl till beslut**

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) 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. 27 § 3 stycket (2010:900) får byggnadsnämnden, om ett föreläggande inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur detta ska ske.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 § plan- och bygglagen (2010:900). 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 är skäligt att ta ut en byggsanktionsavgift om X kronor för de vidtagna åtgärderna.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen (2010:900) 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.

### **Bedömning**

Det är ostridigt att följande förändringar skett på fastigheten X

1. En tillbyggnad utförts på enbostadshuset genom att altanen/balkongen enligt bilaga 1 och 2 utökats i storlek,
2. en ny mur uppförts, se bilaga 1 och 4, och
3. enbostadshusets fasadkulör ändrats från röd till vit.

Altanen/balkongen bedöms ha utökats i yta motsvarande ca 14 kvm varav ca hälften utgör byggnadsarea då höjden från marknivå till altangolvets ovansida uppgår till mellan 0,3-2,5 m. Då en del av altanens tillkommande yta utgör byggnadsarea betraktas åtgärden vara volymskapande och därmed en tillbyggnad.

Muren är ny, fastighetsägaren har uppgett att det funnits slipers och att dessa bytts ut mot en ny konstruktion. Att byta ut slipers till en stenkonstruktion innebär uppförande av en helt ny konstruktion och det rör sig därmed om uppförande av en ny mur.

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan. Samtliga åtgärder bedöms som lovpliktiga enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 1 § pkt 7 PBF. Bygglov och startbesked saknas för åtgärderna.

Åtgärderna bedöms mot bakgrund av fastighetsägarens skrivelse, bilaga 6, och flygfoton samt inkommet foto, bilaga 7, ha vidtagits under 2014 och därmed under de aktuella fastighetsägarnas tid som fastighetsägare.

Enligt 9 kap 7 § pkt 1 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en tillbyggnad som kräver lov till 0,5 prisbasbelopp, pbb med ett tillägg av 0,005 pbb per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr. Sanktionsarean blir 0 kvm. Byggsanktionsavgiften för tillbyggnaden blir 22 750 kr.

Enligt 9 kap 10 § pkt 1 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en fasadändring som kräver lov till 0,125 prisbasbelopp, pbb med ett tillägg av 0,0005 pbb per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr. Sanktionsarean blir 0 kvm. Byggsanktionsavgiften för fasadändringen blir 5 688 kr.

Enligt 9 kap 12 § pkt 8 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked uppföra en mur som kräver lov till 0,025 prisbasbelopp, pbb med ett tillägg av 0,01 pbb per löpmeter. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr. Muren är 7,2 m i löpmeter. Byggsanktionsavgiften för muren blir 4 414 kr.

Om rättelse vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp för överläggning vid nämndens sammanträde den 2018-06-21 kommer ingen sanktionsavgift att tas ut. Med rättelse avses följande:

1. Altanen rivs,
2. fasaden ändras från vit till röd kulör samt
3. att muren rivs.

Bygglov för åtgärderna bedöms kunna meddelas i efterhand. Om bygglovenheten inte får en ansökan om bygglov i efterhand kan en bygglovsansökan och erforderliga handlingar upprättas på bekostnad av de nuvarande fastighetsägarna, med stöd av 11 kap 27 § PBL.

Fastighetsägarna har i sitt yttrande på sida 4 anfört att åtgärderna på balkongen i normala fall inte omfattas av bygglovsplikten men att en anmälan dock kan krävas. De anför vidare att ”Vi föreslår att texten ändras till att en anmälan om altantillbyggnad på yta under 15 kvm har inte gjorts”. De menar även att detta skulle ha betydande påverkan på utfallet för vitesbeloppet.

Som nämns i denna skrivelse så är åtgärden på balkongen bygglovpliktig då åtgärden är volymskapande. Det får antas att fastighetsägaren med sin skrivelse om 15 kvm åsyftar de s.k. Attefallsbestämmelserna. Dessa bestämmelser är inte möjliga att nyttja i det aktuella fallet då de förutsätter att bruttoarea tillskapas, något som inte är fallet. Vidare så är sanktionsavgifterna oförändrade oberoende av om man anser att det rör sig om en anmälningspliktig tillbyggnad (läs: Attefallstillbyggnad) eller en bygglovpliktig tillbyggnad, jmf 9 kap 7 § PBF.

Fastighetsägarna anför vidare avseende muren att de inte ändrat murkonstruktionen utan bytt ut gamla slipers från 1970-talet till stenmaterial. De anför vidare att det är den aktuella muren som skyddar jordmassorna från att rasa ner.

Den gamla muren som bestod av slipers har enligt fastighetsägaren bytts ut mot en stenmur. Fastighetsägaren intygar således att de gamla slipers tagits bort och därmed har även den gamla murkonstruktionen rivits och ersatts med en ny. Det rör sig således om en helt ny murkonstruktion av ett helt nytt material.

Vad gäller kulörändringen på fasaderna menar fastighetsägarna att de inte skulle innebära en förändring av områdets karaktär och att de därmed inte ska anses vara bygglovpliktiga.

I 9 kap 5 § PBL stadgas att en fasadändring i form av att byta kulör inte är lovpliktig om åtgärden inte väsentligen ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Kommunens bygglovavdelning har gjort bedömningen att en ändring av fasadens kulör från röd till vit innebär att byggnadens karaktär förändras avsevärt och att den därmed är lovpliktig.

Fastighetsägarnas yttrande föranleder ingen förändring av bygglovavdelningens bedömning i ärendet.

### **Ritningar och handlingar som ingår i beslutet**

1. Flygfoto 2015, handlingsnummer Bilaga 1
2. Foton altan/balkong 20180411, handlingsnummer Bilaga 2
3. Anmälan, handlingsnummer Bilaga 3
4. Foto mur 20180411, handlingsnummer Bilaga 4
5. Flygfoto 2012, handlingsnummer Bilaga 5
6. Fastighetsägarens skrivelse 20171026, handlingsnummer Bilaga 6
7. Foto på altanen/balkongen innan utökning, handlingsnummer Bilaga 7
8. Yttrande fastighetsägarna till Kumla 3:612