

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-06-12

1 (4)

Dnr: BNS-2014-318/228

Byggnadsnämnden

X

Byggsanktionsavgift för en olovlig tillbyggnad, fasadändring samt inredning av garagedel av huvudbyggnad till bostad

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, PBF, att ta ut en byggsanktionsavgift av X på 22 750 kr för att utan bygglov eller startbesked ha utfört en tillbyggnad på enbostadshuset på fastigheten X, i form av en takkupa enligt bilaga 1 och 2.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap 51-63 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 10 § pkt 1 plan- och byggförordningen, PBF, att ta ut en byggsanktionsavgift av X på 5 688 kr för att ha utfört en bygglovpliktig fasadändring genom att utan bygglov eller startbesked satt i ett nytt fönster och ny dörr i garagedelen på enbostadshuset på fastigheten X, enligt bilaga 6.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap 51-63 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 9 § pkt 1 plan- och byggförordningen, PBF, att ta ut en byggsanktionsavgift av X på 16 539 kr för att utan bygglov eller startbesked ha inrett garagedelen av huvudbyggnaden till ytterligare en bostad på fastigheten X, enligt bilaga 1 och 3.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Fadi Naccache
Bygglovhandläggare

tyresö kommun



Beskrivning av ärendet

Den 2014-05-26 inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen en anonym anmälan om pågående svartbygge på fastigheten X, bilaga 4. Bygglovenheten upprättade med anledning därav förevarande tillsynsärende på den aktuella fastigheten. Anmälan gjorde gällande att det skett olovliga åtgärder på fastigheten, bland annat att enbostadshuset byggts om till ett flerbostadshus och att dessa lägenheter hyrs ut.

Under juli månad 2014 hade bygglovsavdelningen kontakt med X avseende de olovliga åtgärderna och den 2014-07-02 skickade kommunen ett mail till vederbörande med information om att de måste ansöka om lov i efterhand för den nya takkupan, fasadändringarna (nya dörrar/fönster) och att garaget gjorts om till ett bostadsrum. Vidare informerade kommunen fastighetsägaren att de bör upphöra med alla byggarbeten till dess att lov meddelats.

Den 2016-06-16 inkom X med en ansökan om bygglov för att de ovan angivna åtgärderna, se bilaga 5.

Under första kvartalet 2017 såldes fastigheten till nya ägare, de aktuella åtgärderna var då redan utförda. Omfattningen av ändringarna framgår av ansökningshandlingarna som X skickade in den 2016-06-16.

Den 2018-05-09 vidtog kommunen ett platsbesök på fastigheten tillsammans med de nuvarande fastighetsägarna och kunde då konstatera att alla de utförda åtgärderna är slutförda.

Ansökan om bygglov och anmälan om att inreda ytterligare en bostad i garagedelen i huvudbyggnaden handläggs fortfarande.

Det aktuella tjänsteutlåtandet har skickats till fastighetsägaren för eventuella synpunkter senast den 2018-06-11. Inget yttrande har inkommit per den 2018-06-12.

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.

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 enbostadshuset på fastigheten X har genomgått följande förändringar

1. tillbyggnad i form av en takkupa om ca 9,6 kvm bruttoarea,
2. fasadändringar i form av en ny dörr och fönster på garagedelen enligt bilaga 6, och
3. inredning av ytterligare en bostad i garaget.

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan. Samtliga åtgärder bedöms som lovpliktiga eller anmälningspliktiga enligt 9 kap 2 § PBL och 6 kap 5 § PBF. Bygglov och startbesked saknas för åtgärderna.

Åtgärderna bedöms ha utförts under sista kvartalet 2013 och därmed under X 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 takkupan blir 22 750 kr.

Enligt 9 kap 10 § pkt 1 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en utvärdig ändring (fasadändring) som kräver lov till 0,125 prisbasbelopp, pbb med ett tillägg av 0,0005 pbb per

kvadratmeter av åtgårdens yta. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr. Sanktionsarean blir 0 kvm. Byggsanktionsavgiften för att sätta in ett nytt fönster och en ny dörr enligt bilaga 6 blir 5 688 kr.

Enligt 9 kap 9 § pkt 1 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus som kräver lov eller anmälan till 0,125 prisbasbelopp, pbb med ett tillägg av 0,005 pbb per kvadratmeter av åtgårdens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr. Sanktionsarean blir 47,7 kvm. Byggsanktionsavgiften för att inreda en bostad i garaget blir 16 539 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. takkupan rivs och taket återställs till tidigare utförande,
2. fönstret och dörren som satts upp i garagedelen av huvudbyggnaden sätts igen och fasaden återställs till tidigare utförande samt
3. garaget återställs till tidigare planlösning, d v s köket, badrummet och övriga innerväggar rivs så att garaget får samma planlösning som det hade innan ombyggnaden.

Bygglov eller anmälan enligt de så kallade Attefallsbestämmelserna för åtgärderna bedöms kunna meddelas i efterhand.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

1. Situationsplan/flygfoto, handlingsnummer 16
2. Foto på takkupa, handlingsnummer 16
3. Planritning enligt ansökan om bygglov gjord av X, handlingsnummer 16
4. Anmälan om olovligt byggande, handlingsnummer 16
5. Ansökan om bygglov X, handlingsnummer 16
6. Foto på fasadändringar, handlingsnummer 16
7. Flygfoto 2015, handlingsnummer 16