

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-04-13

Sida
1 (6)
Diarienummer
BNS-2019-725

Mottagare
Byggnadsnämnden

Byggsanktionsavgift på X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

- Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X, X och X solidariskt byggsanktionsavgifter om 71 400 kronor för att den lovpliktiga åtgärden trädfallning 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 delgetts den avgiftsskyldige .

Byggsanktionsavgift: 71 400 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Jonas Hedh
Bygglovschef

Sammanfattning

Ärendet gäller trädfallning på ett område som omfattas av utökad lovplikt. Utredningen visar att det är grannen som har tagit ner träden, därför riktas byggsanktionsavgift mot fastighetsägarna av granntomten.

Beskrivning av ärendet

Den 2019-12-03 inkom till kommunen en anmälan om olovlig trädfallning på fastigheten X nära tomtgränsen mot i öster. Klagomålet har inkommit från fastighetsägarna själva som skriver att grannen på X har tagit ned träden och att de har upptäckt åtgärden den 23 november 2019.

Bygglovenheten har genomfört tillsynsbesök på fastighet den 20 mars och den 2 november 2020 och beställt en inmätning av stubbarna som genomfördes den 26 augusti 2020. Det konstateras att på fastigheten har åtgärder vidtagits i strid mot plan- och bygglagen. Sex träd som omfattas av lovplikt i detaljplanen har fällts. Den vidtagna åtgärden kräver marklov enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marklov saknas för åtgärden.

Platsen där träden står är markerade med n2 i detaljplanen vilket innebär natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. I planbeskrivningen står det att områden markerade med n2 har vegetation som är viktig för upplevelsen av området. Åtgärden är inte förenlig med denna bestämmelse i detaljplanen varför marklov sannolikt inte hade beviljats om en ansökan kom in. Eftersom bestämmelsen rör upplevelsen av området kan rättelse bara ske genom att vegetationen inom området tillåts att växa upp igen över tid.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts.

Yttranden

En av ägarna till fastigheten X har yttrat sig till bygglovenheten den 8 januari 2020. Där skriver han att de har tagit ner en del träd på sin tomt som legat i farozonen för fara mot egendom och person och att det finns träd på fastigheten X som riskerar att falla på deras hus. I ett annat yttrande daterat den 29 november 2020 förtydligar han att de av misstag har tagit ned träd som de trott har stått på deras tomt och att de vet att de tagit ner träd 5 och 6 enligt inmätningen eftersom de var döda. Han menar att det är fel att beskylla dem för övriga träd som är nedtagna eftersom de vet om att de stod så högt upp i slänten att det inte var deras tomt. Han hänvisar till kommunens ortofoto från många år tillbaka som enligt honom visar att trädfällare står i den slänten och faller träd. Han menar också att byggnaden på deras fastighet är ett passivhus som är känsligt för mycket solljus och därför får fördel av att ha mer sol.

Ägarna till fastigheten X har anfört att det är grannen på fastigheten X som har tagit ned träden samt att det innebär en stor försämring för dem genom värdeminskning och att tomten nu har full insyn så att känslan av avskildhet som tidigare fanns har försvunnit och att träden som tagits ned bidragit till att binda jorden i slänten och motverka erosion. I ett yttrande daterat den 27 december 2020 menar de att de upptäckte att träden var fällda hösten 2019 och att de har tagit bilder på träden när de var fällda med färska snittytor och anser därför att alla träden är nedtagna i samma sammanhang och av samma utförare. De menar också att de har haft bra koll på träden på sin tomt och att träd 5 och 6 inte var döda.

Bygglövenhetens bedömning

Gatuvybilder från 2017-05-22 och 2019-09-19, inskickade bilder från fastighetsägaren till X och bilder från tillsynsbesök visar tydligt hur platsen har förändrats. Det berörda området är en slänt som går ner från fastigheten X mot fastigheten X. Utökad lovplikt är det bara på fastigheten X. Gränsen går snett ner över slänten. Samtliga träd som omfattas av klagomålet har växt inom fem meter från gränsen. Fastighetsägaren till X har uppgivit att de har missuppfattat var gränsen gått och därför har tagit ner några träd på fel sida. Det ena av de träden var nedtaget redan 2019-09-19. Övriga träd är nedtagna mellan 2019-09-19 och 2019-11-23. Åtgärden är inte förenlig med detaljplanens bestämmelse om att området är natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Av träden som omfattas av klagomålet bedöms sex omfattas av lovplikt. Fastighetsägarna till X uppger att de har tagit ner två av dem. Av handlingarna i ärendet framgår det som uppenbart att alla träd utom ett är nedtagna vid samma tillfälle och att det är fastighetsägarna för X som är ansvariga för att det har skett.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan 426 som vann laga kraft 2014-02-19. För platsen där träden står gäller bestämmelsen n2 vilket innebär: Natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Marklov krävs för fällning av träd och toppkapning av grenar med ett omfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 meter. Marken får inte hårdgöras men infartsväg får ordnas genom området.

Motivering till det föreslagna beslutet

Överträdelse av PBL

Åtgärden kräver marklov. Inget lov för åtgärden finns i byggnadsnämndens arkiv och inget startbesked har utfärdats. 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 solidariskt av ägarna till fastigheten X eftersom bygglövenheten anser att det är bevisat att de har begått 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. Byggsanktionsavgiften för att ha fällt träd är 0,25 prisbasbelopp per träd.

Det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varför en byggsanktionsavgift om 71 400 kronor för de vidtagna åtgärderna föreslås att tas ut.

Lagrum

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. 12 § PBL krävs det marklov för trädfällning om kommunen har bestämt det i detaljplanen.

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 överträdelsern 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 överträdelsern 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 överträdelsern 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 uppsåtligt 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. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, ska, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Enligt 9 kap. 17 § PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked när det gäller trädgård 0,25 prisbasbelopp per träd.

Handlingar som ingår i beslutet

Uträkning byggsanktionsavgift
Inmätning av träd
Fotografier
Yttrande från fastighetsägaren
Yttrande från grannen
Lista alla träd
Gatuvy 2013, 2017 och 2019
Anmälan
Sammanställning lovpliktiga träd

Upplysningar

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

När ett beslut är fattat kan det överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, bygglovenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.