



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-04-15

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000133

Anmälan angående tillbyggnad av skola samt nybyggnad av förrådsbyggnad, påbörjat utan startbesked, VIKSJÖ 3:489 (HÖGBYVÄGEN 193)

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs sökande Järfälla kommun, Tekniska nämnden (org.nr. 212000-0043) en byggsanktionsavgift om 160 053 kronor. Avgiften ska betalas till Järfälla kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser beslut om byggsanktionsavgift då både tillbyggnad av skola och nybyggnad av förrådsbyggnad på fastigheten Viksjö 3:489 har utförts utan att startbesked har getts. Eftersom åtgärden har påbörjats innan miljö- och bygglovsnämnden har gett ett startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-04-15
2	Foto platsbesök	2019-03-14
3	Bilaga uträkning sanktionsavgift	
4	Bilaga uträkning sanktionsavgift	
5	Ritning plan, fasad, sektion	2019-03-25
6	Yttrande från sökande	2019-04-12

Bakgrund

Bygglovenheten fick kännedom om ärendet 2019-03-04, i samband med att sökande skickade in ett lägesbevis.

Fastighetsägaren har i skrivelse 2019-03-21 fått information om att en byggsanktionsavgift kommer att tas ut då åtgärder har utförts innan startbesked har getts.

Platsbesök på fastigheten har utförts 2019-03-14, då konstaterades att byggnader uppförts på den aktuella fastigheten.

Bygglov för tillbyggnad av skola samt nybyggnad av förrådsbyggnad gavs 2017-06-08 (Dnr 2017-183). Tillbyggnaden som avser tillagningskök i en skola uppgår till 276 kvadratmeter. Nybyggnaden avser en förrådsbyggnad om 38,5 kvadratmeter.



Tekniskt samråd i efterhand hölls den 2019-03-21. Under samrådet framkom att förrådsbyggnaden blivit större än de 38,5 kvm som står angivet i bygglovet. Bygglovenheten bedömer att det krävs ett nytt lov förrådsbyggnaden, bygglov i efterhand hanteras i separat ärende.

Startbesked i efterhand för tillbyggnad av skola och nybyggnad av förrådsbyggnad har beviljats 2019-03-22, dnr 2017-183.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan S 1969-02-25. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för allmänt ändamål.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, 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 åtgärden kräver bygglov.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggnadsavgift tas ut:

- 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.

Av 11 kap. 58 § PBL framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Av 9 kap. 4 § PBL definieras begreppet komplementbyggnad såsom ett uthus, garage eller annan mindre byggnad.

Av 9 kap. 1 § PBF framgår att byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för år 2019 uppgår till 46 500 kronor.

Av 1 kap. 7 § 1 PBF är sanktionsarea den area som i fråga om en lovpliktig åtgärd motsvarar brutto-eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF framgår att om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett



startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

I 9 kap. 6 § PBF anges att byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en annan byggnad, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Av 9 kap. 7 § PBF anges att byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § PBL. innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en annan byggnad, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

Av 9 kap. 2 § PBF framgår att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2019-03-27.

Ett yttrande inkom 2019-04-12 där sökande framför att byggsanktionsavgiften känns orimlig och önskar att byggsanktionsavgiften ska sättas ned. Som motivering till att avgiften bör sättas ned anger sökande att de har gjort vad de kunnat för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. Överträdelsen inträffade i samband med ändrade rutiner.

Motivering

Av platsbesöket har det framkommit att till- och nybyggnad har påbörjats innan startbesked har getts.

Vad gäller byggsanktionsavgiften har miljö/förrådsbyggnaden bedömts som en annan byggnad. Av förarbetena framgår att med komplementbyggnad avses uthus, garage och andra mindre byggnader, t.ex. förråd, växthus, gäststuga, bastu och båthus med förutsättning att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. Miljö/förrådsbyggnaden har därmed bedömts utgöra en annan byggnad än de som uppräknas i 9 kap. 6 § PBF, då miljö/förrådsbyggnaden hör till en skolbyggnad och inte till ett en- eller tvåbostadshus.

Eftersom åtgärderna kräver bygglov föreligger det skyldighet att inhämta startbesked innan utförandet. Sökanden har brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § PBL genom att påbörja åtgärden utan att nämnden har gett startbesked. Det är ostridigt att åtgärden har påbörjats utan startbesked. Följaktligen finns det grund för att ta ut en



byggsanktionsavgift. Det har inte framkommit att det skulle vara oskäligt att ta ut en sanktionsavgift eller att avgiften är oproportionellt hög.

Den sammanlagda arean som berörs av tillbyggnad av skola uppgår till 276 kvadratmeter, sanktionsarean uppgår till $276 - 15 = 261$.

Den sammanlagda arean som berörs av nybyggnad av förrådsbyggnad uppgår till 42,4 kvadratmeter, sanktionsarean uppgår till $42,4 - 15 = 27,4$

Beräkning av byggsanktionsavgift

Tillbyggnad av skola

$$\begin{aligned} 1 \times 46\,500 &= 46\,500 \\ 0,01 \times 46\,500 \times 261 &= 121\,365 \\ 46\,500 + 121\,365 &= 167\,865 \\ 167\,865 / 2 &= 83\,932,5 \end{aligned}$$

Nybyggnad av förrådsbyggnad

$$\begin{aligned} 3 \times 46\,500 &= 139\,500 \\ 0,01 \times 46\,500 \times 27,4 &= 12\,741 \\ 139\,500 + 12\,741 &= 152\,241 \\ 152\,241 / 2 &= 76\,120,5 \end{aligned}$$

$$\text{Summa: } 83\,932,5 + 76\,120,5 = 160\,053$$

Byggsanktionsavgiften blir 160 053 kronor.

En byggsanktionsavgift får, i ett enskilt fall, sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har skett. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anges vara av mindre allvarlig art. Vad som anförs i yttrandet gällande byggsanktionsavgift föranleder ingen nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Amanda Redstorm
Bygglovchef

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare