

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ORREN 30, ORREN 31 (GETHAGSVÄGEN 15) Sanktionsavgift för påbörjad byggnation utan startbesked

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att ha påbörjat byggnationen av skolpaviljong utan startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför Danderyds kommun (16212000–0126), ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 436 800 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen, PBF. Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 436 800 kronor.

Bakgrund

Den 21 februari 2023 inkom ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillfälliga skolpaviljonger till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Tidsbegränsat bygglov beviljades den 12 maj 2023. Av beslutet framgick att tekniskt samråd krävdes och att åtgärden inte fick påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Den 26 maj 2023 gjordes en tidsbeställning för tekniskt samråd till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Efter kommunikering med byggherren och kontrollansvarig den 30 maj skickades tekniska handlingar in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Tekniskt samråd hölls den 26 juni 2023 där inlämnade handlingar och förutsättningarna för att få startbesked gick genom. I enlighet med 10 kap. 21 § PBL har protokoll förts över det tekniska samrådet, vilket är underlag till beslutet om startbesked.

Under tekniskt samråd kom det fram att markarbeten för uppförande av skolpaviljonger har redan genomförts och det som är kvar är uppställning och montering av moduler.

Den 30 juni 2023 gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten och kunde konstatera att byggnationen hade påbörjats utan startbesked. Detta med hänsyn till att grunden hade uppförts och ledning för el, vatten och avlopp hade dragits.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Byggherren informerades om det och efter överenskommelse med byggherren bestämdes att beslut om startbesked i efterhand skulle utfärdas i enlighet med gällande delegationsordning samt att beslut om sanktionsavgift skulle tas upp senare. Beslut om startbesked i efterhand för nybyggnad av skolpaviljong beviljades den 3 juli 2023.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor. Byggsanktionen ska med stöd av 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som även är den som fått fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock byggsanktionen i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning om nedsättning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

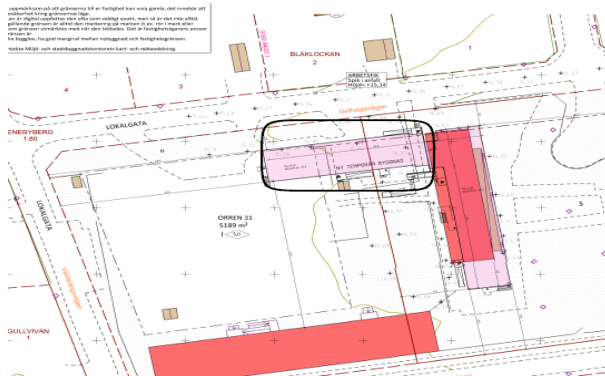
Enligt 9 kap. 6, § punkt 3 i PBF ska en byggsanktionsavgift om 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea tas ut för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan nybyggnad av ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang som kräver lov enligt 9 kap. 2 § punkt 1 PBL, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Den tillkommande bruttorean och öppenarean har i enlighet med beviljat bygglov beräknats till ca 1612 kvm. Men miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att sanktionsarea ska beräknas endas för byggnadsdelen som ligger i parallellt med

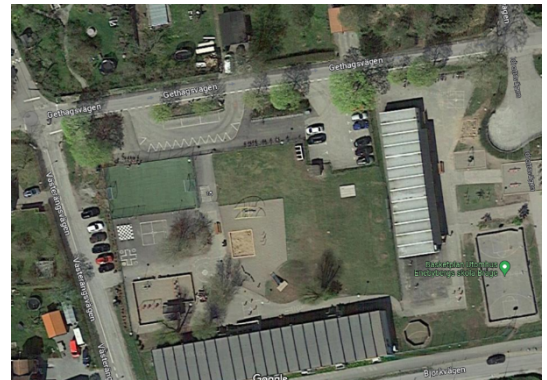
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Gethagsvägen då kontoret med säkerhet kan konstatera att det har dragits nya ledning för el, vatten och avlopp samt att grunden för den skolpaviljongen hade uppförts. För den andra delen av skolpaviljongen som placeras in mot mitten av fastigheten bedömer kontoret att det är svårt att särskilja mellan nya och befintligt anordningar då det fanns tillfälliga skollokaler på samma plats.

Sanktionsarean har därför i detta fall räknats fram till 682 kvm, efter minskning av bruttoarean och öppenarean på 697 kvm med 15 kvm enligt 1 kap. 7 § punkt 1 i PBF.



Del av skolpaviljongen som sanktionsavgift har räknats för



Flygfoto som visar fastigheten innan bygglovet

Enligt 9 kap. 6 § punkt 3 i PBF så är sanktionsavgiften för nybyggnad av flerbostadshus 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Det innebär att sanktionsavgiften blir 873 600 kronor.
 $(3 \times 52\,500) + (0,02 \times 52\,500 \times 682) = 873\,600$ kronor.

Eftersom bygglov hade beviljats för de åtgärder som utförts utan startbesked, ska sanktionsavgiften enligt och 9 kap. 3 a § punkt 1 PBF bestämmas till hälften 436 800 kronor (873 600 kronor/ 2).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Beräkning av sanktionsavgift
2. Fotografier 9st, 2023-06-30

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. ORREN 30, ORREN 31 (GETHAGSVÄGEN 15)

Delges:
- sökande