

Till

Stadsbyggnadsnämnden

NÄSHULTA-ÖKNATORP 1:1

Påförande av sanktionsavgift för ändrad användning av ekonomi- stall- och förrådsbyggnad till flerbostadshus utan bygglov och startbesked

Förslag till beslut

Byggsanktionsavgift tas solidariskt ut från NN och NN med 422 800 kronor enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) med stöd av 9 kap plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Avgiften ska enligt 11 kap 61 § PBL betalas till Eskilstuna kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig i ärendet den 6 februari 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Nämndens skyldighet att ta ut byggsanktionsavgift framgår av 11 kap 5 § PBL.

Enligt 9 kap 8 § PBF tas byggsanktionsavgift ut för att åtgärden är påbörjad innan startbesked är givet.

Av 9 kap 8 § 3 p PBF framgår vilket belopp sanktionsavgiften ska uppgå till vad gäller föreliggande överträdelse.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet enligt 11 kap 53 § PBL.

Ärendebeskrivning

Bygglovsavdelningen fick sommaren 2017 samtal om att en eventuellt olovlig åtgärd har vidtagits på fastigheten Näshulta-Öknatorp 1:1. Bygglovsavdelningen gjorde ett platsbesök den 25 september 2017 och konstaterade att en ekonomibyggnad har gjorts om till ett flerbostadshus. Ändringen är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ PBL.

Vid tillfället saknades bygglov och startbesked för åtgärden.

Fastighetsägarna kommunicerades brevledes i nära anslutning till platsbesöket angående de olovliga åtgärderna.

Fastighetsägarna har haft möjlighet att vidta rättelse, men detta har inte skett.

Fastighetsägarna sökte bygglov för åtgärden i efterhand den 26 september 2017.

Bedömning och inkomna yttranden

Enligt 11 kap 58 § PBL har fastighetsägarna getts möjlighet att yttra sig över anspråket. Av yttranden framgår att fastighetsägarna har bedömt åtgärden som icke bygglovspliktig och att någon sanktionsavgift därför inte bör tas ut.

Fastighetsägarna beskriver i sina yttranden bland annat att byggnaden har använts för olika ändamål så som mottagning, övernattningssyften och som förråd. Sanktionsarean bör därför räknas ner.

Fastighetsägarna har i bygglovsansökan redovisat hur byggnaden såg ut 2015. I dessa handlingar redovisas att delar av ekonomibyggnaden använts för hästverksamhet (stall) samt mottagning och sovrum i övreplan. Det nya användningsområdet är permanentbostäder, totalt 6 st. Därför görs bedömningen att användningsområdet väsentligen förändrats från vad det varit innan och att åtgärden därmed är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ 3 p PBL.

En åtgärd får inte påbörjas innan stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Vid överträdelse ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap 51 § PBL.

Enligt 11 kap 54 § PBL har möjlighet getts för att vidta rättelse innan ärendet tas upp till beslut.

Avgiften har räknats ut genom Boverkets verktyg för uträkning av byggsanktionsavgifter, som har sin grund i PBF 9 kap 6 § 2 p, enligt följande:

$$(0,25 * pbb) + (0,0125 * pbb * sanktionsarea)$$

Pbb: Prisbasbelopp när åtgärden vidtogs
Sanktionsarea: Berördarea minus 15 m²

$$(0,25 * 44800) + (0,0125 * 44800 * 735) = 422\ 800 \text{ kronor}$$

Bedömningen är att full byggsanktionsavgift ska tas ut solidariskt av fastighetsägarna till Näshulta-Öknatorp 1:1. Rekvisiten för oskälighet enligt 11 kap 53§ PBL är inte uppfyllda och det föreligger inte heller skäl enligt 11 kap 53 a § PBL för att sätta ner avgiften.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på byggsanktionsavgiften skickas ut separat. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit lagakraft enligt 11 kap 61 § PBL.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rickard Lundin
Bygglovschef

Delges:
NN
NN

För kännedom:
Akten