

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-30

1 (4)

Dnr: 2016BNS0294/231

Byggnadsnämnden

X

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges i efterhand med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Åtgärden avviker från gällande detaljplan. Största tillåtna byggnadsarea på fastigheten överskrider med 6 kvadratmeter (2,5 %).

Startbesked för att påbörja åtgärden ges, med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.
Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs tidigare ägare till fastigheten X solidariskt en byggsanktionsavgift om totalt 29 568 kronor för att bygglov inte har sökts för tillbyggnad av enbostadshus, för att byggnation har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked och för att tillbyggnaden tagits i bruk innan slutbesked har getts.

Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Avgift: Bygglov för tillbyggnad inklusive startbesked:	8 506 kronor
Prövning av liten avvikelse samt grannhörande	3 473 kronor
Byggsanktionsavgift:	29 568 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter:	41 820 kronor

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av huvudbyggnad om 25 kvadratmeter byggnadsarea i form av ett inglasat uterum. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus om 183 kvadratmeter byggnadsarea och en komplementbyggnad om 40 kvadratmeter byggnadsarea. Med tillbyggnaden är fastigheten då bebyggd med 248 kvadratmeter byggnadsarea.

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 69, enligt vilken fastigheten får bebyggas med max 242 kvadratmeter byggnadsarea (1/7). Fastigheten har en area om 1 692 kvadratmeter.

Yttranden

Berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Berörda grannar har inga synpunkter mot förslaget.

Den som anspråket riktas mot och fastighetens ägare har getts tillfälle att yttra sig.

X ber om nedsättning av byggsanktionsavgiften, grundat på att han blev meddelad att bygglov inte krävdes av sin snickare och därför inte sökte bygglov tidigare.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 50 § 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.

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.

Enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut av 1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som

överträdelsen avser,

2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen (2011:338) är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett enbostadshus 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 19 § plan- och byggförordningen (2011:338) är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked för ett enbostadshus 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Byggnadsnämnden bedömer att det krävs bygglov, startbesked och slutbesked för den åtgärd som har vidtagits.

Följande gäller byggsanktionsavgift för att ha påbörjat en bygglovpliktig åtgärd utan startbesked. Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kronor. $44\ 800 \times 0,5$ blir 22 400 kronor. 0,005 prisbasbelopp är 224 kronor ($44\ 800 \times 0,005$). Tillbyggnadens sanktionsarea är 10 kvadratmeter. Det innebär en byggsanktionsavgift om 24 640 kronor ($(224 \times 10) + 22\ 400$).

Följande gäller byggsanktionsavgift för att ha tagit en bygglovpliktig tillbyggnad i bruk innan slutbesked har getts. Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kronor. $44\ 800 \times 0,1$ blir 4 480 kronor. 0,001 prisbasbelopp är 44,8 kronor ($44\ 800 \times 0,001$). Tillbyggnadens sanktionsarea är 10 kvadratmeter. Det innebär en byggsanktionsavgift om 4 928 kronor ($(44,8 \times 10) + 4\ 480$).

Total byggsanktionsavgift blir enligt denna uträkning för denna åtgärd 29 568 kronor ($24\ 640 + 4\ 928$).

Bygglovenheten gör bedömningen att tillbyggnaden har uppförts mellan år 2013 och 2014.

Avvikelsen från detaljplanen är till sin omfattning liten (6 kvm) och då det inte finns några andra avvikelser från detaljplanen på tomten bedömer bygglovenheten avvikelsen som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten anser att

förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglov kan därmed ges enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Då åtgärden redan är byggd och fastighetsägaren intygar att åtgärden klarar de tekniska kraven enligt BBR, så bedömer bygglovenheten att en kontrollplan och tekniskt samråd är uppenbart obehövligt.

Startbesked och slutbesked kan därmed ges enligt 10 kap. 23 § och 10 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, med handlingsnummer 1.

Lägeskontroll, med handlingsnummer 14.

Fasad- plan - och sektionsritning, med handlingsnummer 5.

Teknisk beskrivning, med handlingsnummer 4.