

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-09-17

1 (4)

Dnr: 2008MB0110

Byggnadsnämnden

Bygglov i efterhand för murar och plank

Förslag till beslut

1. Bygglov i efterhand för tre murar beviljas med stöd av 8 kap 11 § äldre plan-och bygglagen. (ÄPBL) del av mur (1) placeras på prickmark vilket är en avvikelse från gällande detaljplan.
2. Bygglov i efterhand för plank beviljas med stöd av 8 kap 11 § ÄPBL.
3. Med stöd av 10 kap 4 § ÄPBL debiteras XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglövsavgiften (2 400 kronor) = 9 600 kronor för murar och plank som utförts utan bygglov.

4. Avgift: Bygglov:	2400 kronor
Byggnadsavgift	9600 kronor
Grannhörande:	5280 kronor
Summa avgifter:	17 280 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åke Skoglund
Förvaltningschef

Martin Fahlman
Verksamhetsansvarig bygglovenheten

Sammanfattning

Bygglov i efterhand för 3 murar med en sammanlagd längd på ca 65 meter. Del av mur ligger på prickad mark. dvs mark som inte får bebyggas. Bygglov avser också plank på båda sidor om huvudbyggnaden.

En byggnadsavgift föreslås tas ut om 4 x bygglovavgiften då åtgärden utförts utan bygglov.

Beskrivning av ärendet

Bygglovsansökan inkom till bygglovenheten 2008-02-01 om bygglov för nybyggnad av murar. Ritningarna som bifogades ansökan bedömdes inte som kompletta varför bygglovenheten skickade ut ett brev om komplettering av handlingar till sökanden.

Erforderliga kompletteringar inkom inte.

2009-01-26 skickades en påminnelse ut till sökanden med möjlighet att inkomma med ritningarna utan resultat.

2012-06-21 ansökte sökanden om slutbevis i ett annat ärende på fastigheten gällande nybyggnad av enbostadshus. Bygglovenheten skickade därefter ut en förfrågan om ansökan gällande murarna fortfarande var aktuell. Fastighetsägaren meddelade då att murarna redan var uppförda, varpå bygglovenheten begärde in ritningar på murarna för att kunna pröva ansökan om bygglov i efterhand.

2013-01-08 inkom en inmätning av murarna på en nybyggnadskarta där det kunde konstateras att en del av en av murarna låg utanför tomtgräns på kommunens fastighet som i detaljplanen betecknas som allmän plats/naturmark. Samma mur ligger även till viss del på prickad mark.

2013-03-04 kom en skrivelse från markägaren (Tyresö kommun) som inte godkänner att mur i dåvarande utförande placeras på deras mark.

2013-05-07 skickas ansökan ut till berörda grannar för synpunkter på avvikelser från detaljplanen.

2013-05-14 inkommer bild från sökanden på att del av mur som ligger på kommunens mark är ändrad. Företrädare för ägare av kommunens mark godkänner ändringen.

I förslaget som slutligen prövas avses en mur (1) som sträcker sig från huvudbyggnadens östra fasad längs med uppfarten till fastighetens östra gräns, viss del placeras på prickmark.

En mur (2) är anlagd som stöd för uppfartens norra gräns.

En mur (3) är placerad väster om huvudbyggnaden i anslutning till altan. Här har man också byggt ett plank (4). Plank (5) har också byggts mellan huvudbyggnadens östra fasad och i slutningen söder om huvudbyggnaden.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan daterad 2008-02-01, fasadritningar daterade 2012-09-12, elevationsritning mur daterad 2012-10-30, förenklad nybyggnadskarta daterad 2013-01-08, bilder 2 st på mur på prickmark daterade 2013-05-14.

Skäl till beslut

Enligt övergångsbestämmelser punkt 3, PBL ska för överträdelser som ägt rum föra den 2 maj 2011 äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak, den nya lagen ska dock tillämpas om det leder till lindrigare påföljd.

Enligt plan- och byggförordningen, PBF 9 kap 1 § ska en byggsanktionsavgift tas ut för överträdelser med motsvarande det belopp som fastställts enligt 9 kap. PBF. Byggsanktionsavgiften är fastställd till 20 000 kr för murar och plank.

Eftersom anordnande av stödmur och plank skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 10 kap 4 § ÄPBL debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (2 400 kronor) = 9 600. Dvs. det alternativ som leder till lindrigare påföljd.

Muren (1) som avviker från detaljplanen när det gäller placering på prickmark bedöms som mindre och förenlig med planens syfte. Marken på fastigheten är starkt kuperad och för att på ett bra sätt kunna ta upp markens olika nivåer och samtidigt kunna ordna en uppfart till huset bedöms murarna (1 och 2) nödvändiga och väl anpassade till platsens egenskaper och området i övrigt.

Muren (3) på fastighetens västra del bedöms som planenlig. Denna mur syftar till att, i den kuperade terrängen, skapa en vistelseyta på tomten som annars saknar detta.

Planken (4 och 5) bedöms som planenliga och anpassade till tomtens förutsättningar. Delar av planken skapar insynsskydd på altanen och resterande delar klär in altanen undertill bakom huset och hjälper till att bygga bort den svacka som bildas bakom huvudbyggnad och bakomliggande marksluttning.

Förslagen bedöms av ovanstående skäl uppfylla anpassnings- och utformningskraven i 3 kap. ÄPBL.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 336. Bestämmelserna innebär bland annat att prickad mark får ej bebyggas.

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över avvikelser. Ingen erinran har inkommit.
Tjänsteskrivelsen ha kommunicerats med fastighetsägarna inget yttrande har inkommit