

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-10-15

1 (3)

Dnr: 2009BN0179/228

Byggnadsnämnden

Olovligt byggande av fritidshus

Förslag till beslut

Med stöd av 10 kap. 1 och 19 §§ plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphävs föreläggandet om att ta bort det olovligt uppförda i beslut 2010-01-28 § 16.

Fastighetsägarna till X föreläggs enligt 10 kap. 15 § att söka bygglov för det olovligt uppförda som konstaterats i beslut 2010-01-28 § 16 inom sex månader efter att genomförandetiden för kvartersmark för bostäder börjar gälla för den nya detaljplanen över området.

Föreläggandet i punkt 2 förenas med stöd av 18 §§ ÄPBL vid vite om 250.000 kronor om inte bygglovsansökan inkommer.

Med stöd av 10 kap. 22 § ÄPBL överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.

Föreläggandet enligt punkt 2-3 gäller även gentemot ny ägare med stöd av 10 kap. 21 § ÄPBL

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

På fastigheten har det konstaterats olovligt byggande. Fastighetsägarna har förelagts att riva det olovligt uppförda i beslut 2010-01-28 § 16. Detaljplanarbete pågår i området. Det olovligt byggda ryms troligen inom de föreslagna byggrätterna i kommande detaljplan för Raksta etapp 8 som förväntas antas tidigast år 2016.

Beskrivning av ärendet

I beslut 2001-10-18 § 267 beviljades bygglov för tillbyggnad av befintligt fritidshus till en total bruttoarea om 70 m² och öppenarea om 21 m², med villkor att uthus om 16 m² skulle rivas. På fastigheten finns dessutom en komplementbyggnad om 30 m² bruttoarea. Bygglovets gavs med en mindre avvikelse mot detaljplanens bestämmelser då den medger huvudbyggnad om 50 m², komplementbyggnad om 30 m² och sammanlagt på fastigheten 80 m² bruttoarea.

Fastighetsägaren meddelade 2009-03-25 att bygglovets inte följts. Bygglövenheten meddelade fastighetsägaren om möjligheterna till rättelse, rivning/återställande enligt gällande bygglov eller bygglov i efterhand. Fastighetsägaren valde att söka bygglov i efterhand.

I ansökningshandlingarna mätte bruttoarean 211 m², vilket är 141 m² mer än vad ursprungligt bygglov medgav. Uthuset om 16 m² var inte rivet.

Eftersom ansökan vida översteg vad detaljplanen medger avsågs ansökan i beslut 2010-01-28 § 16. Dessutom debiterades fastighetsägarna en byggnadsavgift för olovligt byggande och de ålades att ta bort det olovligt utförda inom 5 månader, vilket förenades med vite. Ärendet överlämnades även till allmän förvaltningsdomstol för prövning av tilläggsavgift. Beslutet överklagades av fastighetsägarna. Länsstyrelsen prövade inte frågan om tilläggsavgift vid allmän förvaltningsdomstol. I övrigt avsågs överklagandet i beslut fattat 2011-12-12.

Länsstyrelsens beslut överklagades vidare. Mark- och miljödomstolen meddelade 2012-09-06 att överklagan avslås. I överklagan hade fastighetsägarna ansett det vara oskäligt att de ska riva stora delar av huset eftersom det inte kommer att vara planstridigt då den nya detaljplanen träder i kraft. Mark- och miljödomstolen menade dock att då det inte framkommit några konkreta uppgifter som anger att ikraftträdandet av den nya planen är nära förestående finns det inte skäl att frånga huvudregeln att de bestämmelser som gäller vid prövningstillfället ska ligga till grund för avgörandet. Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd 2012-11-21, varpå rivningsföreläggandet vann laga kraft.

För området där aktuell fastighet är belägen pågår nu planarbete som inklusive Attefallsbestämmelser troligen medger vad som i dagsläget är byggt på fastigheten. Detaljplanen för Raksta etapp 8 förväntas antas tidigt år 2016 enligt ansvarig planhandläggare.

Skäl till beslut

Lagrum:

10 kap. 1, 15, 18, 19, 21 och 22 §§, plan- och bygglagen (1987:10), samt punkt 3 i övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen.

Eftersom arbete med nya detaljplan pågår i området, samt att den olovligen utförda tillbyggnaden inklusive uthus sannolikt kommer att kunna inrymmas i ny detaljplan finner Tyresö kommun skäl för upphäva rivningsföreläggandet under förutsättning att fastighetsägarna söker bygglov för de olovligen uppförda byggnaderna.

Grund för beslutet är den dom som fattades av Mark-och miljööverdomstolen 2012 rörande inverkan av ett pågående detaljplanearbete, målnummer 2012-P 1368, samt att plan- och bygglagstiftningen numera efter Attefallsbestämmelserna intar en mer generös hållning vad gäller tillbyggnader. En annan omständighet är också att vid tiden då den olovliga tillbyggnaden utfördes beviljades relativt många bygglov med stora avvikelser i området. Att då fortfarande kräva rivning även om tillbyggnaderna troligen kommer att inrymmas i nya planen som är relativt nära förestående kan enligt bygglovenheten vid en samlad bedömning av samtliga omständigheter i detta ärende framstå som oproportionellt.

Eftersom det är av stor vikt för kommunen att det inte ska finnas svartbyggen i kommunen, föreläggs fastighetsägarna med stöd av 10 kap. 15 § att komma in med en bygglovsansökan inom sex månader efter att genomförandetiden för kvartersmark för bostäder börjar gälla för den nya detaljplanen över området. Föreläggandet förenas med vite om 250 00 kronor.

Yttranden

XX har per epost 2014-11-03 meddelat att de inte har några invändningar mot förslaget till beslut.