

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-07-04

1 (4)

Dnr: BNS-2018-37/202

Byggnadsnämnden

X

Nekat startbesked samt rättelseföreläggande vid vite

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap 4 b § samt 10 kap 23-25 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL att neka startbesked i efterhand för tillbyggnad av enbostadshuset på fastigheten X, Tyresö kommun.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap 20 och 37 §§ PBL att förelägga X och X, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X i Tyresö kommun, att senast två månader efter delgivning av detta beslut vidta rättelse genom att riva tillbyggnaden på fastigheten X, se bilaga 4.

Underlåter fastighetsägaren fastighetsägarna X och X att följa ovanstående beslut, förpliktas de ovan angivna fastighetsägarna, att utge ett vitesbelopp om 25 000 kronor.

Slutligen förpliktas de ovan angivna fastighetsägarna att utge ett belopp om 25 000 kronor för varje period om två månader, räknat från det att fastighetsägarna senast skulle ha vidtagit rättelse, det vill säga två månader efter den dag han blivit delgiven detta beslut, under vilken tid ovanstående åtgärder inte vidtagits.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg

Fadi Naccache

tyresö kommun



Bygglovschef

Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Den 2015-11-20 inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen en anonym anmälan om ett pågående svartbygge på fastigheten X. Anmälan gjorde gällande att tre överträdelser av plan- och bygglagen hade skett:

1. En altan uppförts på fastighetens södra sida mot sjön utan bygglov.
2. En tillbyggnad till enbostadshuset i form av en inglasad veranda uppförts på enbostadshusets västra sida. Tillbyggnaden är i sin helhet uppförd på samfällighetens mark.
3. En trätrappa har uppförts längs med enbostadshusets västra fasad, på samfällighetens mark.
4. En gillestuga/förrådsbod har uppförts på samfällighetens mark.

Bygglovenheten upprättade med anledning därav ett tillsynsärende på den aktuella fastigheten, Dnr BNS-2015-776.

Kommunen har vid tre tillfällen; 2015-11-25, 2016-02-24 och 2018-04-11 besökt fastigheten, vid besöken har kommunens tjänstemän kunnat konstatera att

1. En altan har uppförts på fastighetens södra sida mot sjön.
2. En tillbyggnad i form av en inglasad uteplats har uppförts på enbostadshusets västra sida.
3. En trätrappa har uppförts längs med enbostadshusets västra sida.
4. En gillastuga/förrådsbod har uppförts som är placerad på samfällighetens mark.

Bygglov eller startbesked saknas för åtgärderna som redogörs för ovan.

Den 2017-12-28 skickade kommunen en begäran om förklaring med avsikt på de åtgärder som vidtagits på fastigheten enligt ovan.

Fastighetsägaren gjorde den 2018-01-22 förevarande anmälan i efterhand för tillbyggnaden och åberopade de s.k. Attefallsbestämmelserna som gör gällande att en tillbyggnad till ett en- och tvåbostadshus om 15 kvm BTA får göras i strid mot detaljplanen.

Den 2018-06-20 beslutade byggnadsnämnden om att ta ut en byggsanktionsavgift för den inglasade tillbyggnaden samt att lämna anmälan i den del som avser altanen, trätrappan och gillestugan utan påföljd eller ingripande.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § 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. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot lagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Enligt 11 kap. 27 § 3 stycket (2010:900) får byggnadsnämnden, om ett föreläggande inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur detta ska ske.

Enligt 11 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande eller förbud genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

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. Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900). När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

Bedömning

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan. Tillbyggnaden bedöms som lovpliktig enligt 9 kap 2 § pkt 2 PBL, bygglov och startbesked saknas för tillbyggnaden.

Fastighetsägaren har sökt om ett startbesked för tillbyggnaden i efterhand med stöd av de s.k. Attefallsbestämmelserna. Tillbyggnaden är placerad över fastighetsgränsen och är i sin helhet placerad på samfällighetens mark.

Startbesked för tillbyggnaden bedöms inte kunna meddelas i efterhand då tillbyggnaden är uppförd helt utanför fastigheten, på samfällighetens mark. Åtgärden bedöms därmed inte vara förenlig med 9 kap 4 b § plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av det ovan anförda ska rättelse vidtas genom att tillbyggnaden rivs senast 2 månader efter delgivning av detta beslut, föreläggandet förenas med ett löpande vite om 25 000 kr.

Fastighetsägarna upplyses härmed om att i det fall föreläggandet inte följs, att byggnadsnämnden får besluta att åtgärden ska genomföras på bekostnad av er enligt 11 kap 27 § PBL.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

1. Anmälan, handlingsnummer 1
2. Signerad kontrollplan, handlingsnummer 3
3. Situationsplan, handlingsnummer 4
4. Situationsplan med markering, handlingsnummer 7