

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-04-12

1 (4)

Dnr: BNS-2018-586/228

Byggnadsnämnden

X

Utredning om olovligt byggande av mur och tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten X, X byggsanktionsavgift om totalt 38 596 kronor för att de bygglovpliktiga åtgärderna tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus och uppförande av mur har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs ägaren till fastigheten X att senast inom sex månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att ta bort muren som är uppförd nära fastighetsgräns mot väster.

Med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs ägaren till fastigheten X, X att senast inom tre månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, söka bygglov för tillbyggnaden som är uppförd på huvudbyggnadens västra fasad.

Om rättelseföreläggandet att ta bort muren som är uppförd nära fastighetsgräns mot väster inte följs, eller att föreläggandet att söka bygglov för tillbyggnaden som är uppförd på huvudbyggnadens västra fasad inte följs, får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900) besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Med stöd av 11 kap. § 40 plan- och bygglagen (2010:900) skickas beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Byggsanktionsavgift: 38 596 kronor (faktureras separat)

tyresö kommun



Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Mikael Johansson
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Ett anonymt klagomål om att olovligt byggande skett på fastigheten X kom in till bygglovenheten 2018-10-02. I klagomålet anfördes det att en mur som är ca 150 centimeter hög byggts vid tomtgränsen för att dölja ett bygge av ett inglasat uterum samt att en pool ändrats till extra rum i källaren.

Bygglovenheten genomförde ett tillsynsbesök 2018-10-26. Vid besöket noterades följande:

- En mur är uppförd längs med fastighetsgränsen mot väster. I norr avslutas den med en förgrening för placering av soptunna. Murens totala längd är 25 meter, den högsta punkten är 1,48 meter hög mätt från marken. Muren är placerad 6,3 meter från cykelvägens asfaltkant vid den södra änden och 2,9 meter från cykelvägens asfaltkant vid den norra änden innan förgreningen.
- En tillbyggnad är utförd på huvudbyggnadens västra sida. Den uppmättes vid tillsynsbesöket till 6,7 gånger 4,9 meter och en area om 32,8 kvadratmeter. Fastighetsägaren uppger att tillbyggnadens area är 26 kvadratmeter.
- En eldstad i form av en braskamin är placerad i tillbyggnaden. Den var använd men fastighetsägaren har därefter skickat en bild som visar att kaminens rökkanal har satts igen. Åtgärden föranleder ingen åtgärd i nuläget.
- En pool som tidigare funnits på tomten är igenfylld. Inga spår av ett extra rum fanns. Åtgärden är inte bygglovpliktig och föranleder ingen åtgärd.

Yttranden

Fastighetsägaren inkom med en skrivelse 2019-01-17. Han uppger i huvudsak att muren byggdes för att förhindra insyn in i huset efter att växtlighet hade tagits ner och för att skydda mot brottslighet. Han ämnar också söka bygglov för muren.

Fastighetsägaren inkom med ett bestridande av ärendet 2019-04-01. Han anför att bygglovenhetens mätning av utbyggnaden inte är korrekt utförd och att hänsyn även bör tas till tidigare godkända bygglov där platta för altan är godkänd och att han kommer att komma in med en bygglovsansökan med de mått han anser vara korrekta. Efter telefonkontakt uppger fastighetsägaren att det korrekta måttet är 26 kvadratmeter. Uträkningen av sanktionsavgiften är ändrad med hänsyn till det.

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. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs lov för muren enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och för tillbyggnaden enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt 11 kap. 20 § PBL 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. Byggnadsnämnden bedömer att det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas för muren eftersom den är placerad på prickmark som inte får bebyggas nära tomtgränsen samt att den blir dominant på platsen och inte är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Byggnadsnämnden bedömer det skäligt att muren som är uppförd nära fastighetsgräns mot väster ska vara borttagen inom sex månader från det att beslut eller dom vinner laga kraft.

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Byggnadsnämnden bedömer att det är sannolikt att bygglov kan beviljas för tillbyggnaden.

Enligt 11 kap. 27 § 3 stycket PBL 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 § PBL ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande eller förbud genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 51 § PBL 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 § PBL. 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. Byggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varpå en byggsanktionsavgift om 38 596 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 6 kap. 1 § PBF innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank. Antalet löpmeter för muren som åtgärden avser är 25 löpmeter.

Byggsanktionsavgift för detta är således 12 788 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Tillbyggnadens sanktionsarea är 11 kvadratmeter. Byggsanktionsavgift för detta är således 25 808 kronor.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning byggsanktionsavgift tillbyggnad

Uträkning byggsanktionsavgift mur

Fotografi på igensatt skorsten

Fotografi av muren

Fotografi av muren 2

Fotografi av tillbyggnaden

Skrivelse

Bestridande

Sändlista

X

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje

Upplysningar

Enligt 9 kap. 2 § PBF, ska, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.