

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Johansson
Bygglovshandläggare
0857829942
mikael.e.johansson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-02-10

Sida
1 (6)
Diarienummer
BNS-2013-344

Mottagare
Byggnadsnämnden

Beslut om rättelseföreläggande och åtgärdsföreläggande

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Ägaren till fastigheten X, X, X, X, föreläggs med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att senast inom tre månader efter det att byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse genom att ta bort den mur som löper längs tomtgräns mot norr och väster markerad med rött på bild 1 och bild 2 i beskrivningen av ärendet.
2. Underlåter fastighetens ägare X, X, X, att vidta åtgärden i punkt 1 förpliktigas X med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 2-3 §§ lag om vite (1985:206) att utge vite om 300 000 kronor.
3. Byggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL att om föreläggandet enligt punkt 1 inte följs kan byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.
4. Ägaren till fastigheten X, X, X, X, föreläggs med stöd av 11 kap. 17 § PBL att senast inom tre månader efter det att byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft ha ansökt om bygglov för utvändig ändring av enbostadshusets fasad.
5. Byggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 27 § första stycket PBL att om föreläggandet enligt punkt 4 inte följs kan byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Juneheim
Bygglovschef

Sammanfattning

Ett ärende om olovligt byggande startades den 1 augusti 2013 efter ett anonymt telefonsamtal. Vid besök på platsen har det upptäckts att byggnadens yttre utseende har förändrats och att en mur har byggts längs med X och X på den norra sidan av tomten. Det finns inget lov för åtgärderna. För ändringen av byggnaden bedöms det sannolikt att det går att ge lov i efterhand men muren är placerad på prickmark som inte får bebyggas och bedöms inte kunna få lov i efterhand.

Beskrivning av ärendet

På rubricerad fastighet har det utan bygglov uppförts en mur längs X och X på tomtens norra sida. Enbostadshuset på fastigheten har ändrats genom att fasadfärgen har bytts från gul till vit, fönsterfodren har bytt färg från vitt till svart och genom att nya fönster och dörrar har satts in och en öppen altan har byggts in.

Både muren och den utvändiga ändringen av byggnaden kräver bygglov.

Muren börjar vid infarten till fastigheten och löper längs fastighetens västra sida utmed X och följer sedan fastighetsgränsen norrut längs en skaftväg. Som högst är muren 180 cm. Muren strider mot detaljplanens regler genom att i sin helhet vara placerad på mark som inte får bebyggas. Eftersom en del av muren är högre än 50 centimeter så kräver hela muren bygglov. Murens längd är 70 meter, uppmätt på karta.

Den utvändiga ändringen av fasaden påverkar hela byggnadens utseende och ändrar dess karaktär på ett väsentligt sätt.

Den utvändiga ändringen påbörjades mellan den 22 juli och den 1 augusti 2013 och är genomförd den 27 september 2014, vilket bevisas med snedvybilder från de datumen.

Muren är uppförd någon gång mellan den 1 augusti 2013 och den 27 september 2014 vilket bevisas med snedvybilder från de datumen. Muren är inmätt och markerad på nybyggnadskarta daterad 2017-11-24

Muren som ska tas bort är markerad med rött på följande bilder:

Bild 1: Sidovy av muren som ska tas bort.

X

Bild 2: Toppvy av muren som ska tas bort.

X

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan X som vann laga kraft den X. För fastigheten gäller bestämmelserna BFIv vilket innebär att tomten får användas för bostadsändamål med fristående byggnader. En femtedel av tomten får bebyggas. En huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Komplementbyggnaden får vara högst 30 kvadratmeter. Byggnad får vara högst en våning med inredd vind och ha en byggnadshöjd på max 4,5 meter. Längs tomtgränsen mot X och X på tomtens norra sida är marken markerad med punktprickning vilket innebär att den inte får bebyggas.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

För kommunen innebär ärendet inga ekonomiska konsekvenser.

Kommunicering av beslutsunderlag

Förslaget till beslut har skickats till fastighetsägaren.

Motivering av det föreslagna beslutet

Muren och den utvändiga ändringen av enbostadshuset saknar bygglov. Muren kräver bygglov eftersom den är högre än 50 centimeter. Den utvändiga ändringen av fasaden kräver bygglov eftersom den ändrar byggnadens karaktär på ett väsentligt sätt.

Bygglov i efterhand för muren bedöms inte kunna beviljas eftersom den är placerad på mark som inte får bebyggas och det kan sägas vara en liten avvikelse eftersom muren i sin helhet är placerad på mark som inte får bebyggas. Muren innebär också en betydande olägenhet för trafiken eftersom den skymmer sikten för trafikanter som färdas på X både vid utfart till X och till X. Vid en utfart ska det vara fri sikt i en triangel om tre meter och där får vare sig växtlighet eller byggnadsverk vara högre än 80 centimeter höga.

För den utvändiga ändringen är det sannolikt att bygglov efter en prövning skulle beviljas.

Olovligt utfört

Eftersom ändringen av byggnaden och uppförandet muren är gjorda utan bygglov eller startbesked är de olovliga. Det är sannolikt att bygglov han beviljas för den utvändiga ändringen av byggnaden, därför kan bygglov sökas i efterhand. Det är inte sannolikt att bygglov kan beviljas för muren. Rättelse kan ske genom att muren tas bort.

Föreläggande om rättelse

Eftersom muren är olovlig ska den tas bort. Rättelse i det här fallet innebär att muren som är uppförd på mark som är markerad med punktprickning i detaljplanen längs X och X på tomtens norra sida tas bort. Det är skäligt att fastighetsägaren ska kunna ta bort muren inom tre månader.

Vite

Beloppet på vitet behöver vara tillräckligt högt för att förmå fastighetsägaren att göra rättelse samtidigt som den ska ha faktisk möjlighet att genomföra det. Fastighetsägaren har efter en enkel undersökning bedömts ha betalningsförmåga och beloppet bedöms vara tillräckligt för att förmå fastighetsägaren att följa föreläggandet. Fastighetsägaren bedöms också kunna ta in den hjälp som krävs för att följa föreläggandet.

Lovföreläggande

Eftersom bygglov saknas för den utvändiga ändringen av byggnaden och det är sannolikt att bygglov efter en prövning skulle kunna beviljas så ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid söka lov.

Lagrum

Vite

Enligt 2 § Lag om viten (1985:206), VitesL, ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas. Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft. Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

Enligt 3 § VitesL, ska när vite föreläggs, det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå henne att följa det föreläggande

som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Byggande

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för en ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap. 5 § PBL krävs det för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Enligt 8 kap. 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:388) PBF, krävs det bygglov för att uppföra eller väsentligt ändra murar.

Tillsyn

Enligt 11 kap. 5 § PBL, 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. 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om det är sannolikt att ett lov kan ges i efterhand, i ett föreläggande ge den som äger fastigheten eller byggnadsverket tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov om en åtgärd som kräver lov vidtagits utan lov.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrift eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

I 11 kap. 27 § första stycket PBL anges att om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

I 11 kap. 27 § tredje stycket PBL anges att om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Sker rättelse innan frågan om ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden förfaller föreläggandet med vite, enligt 11 kap. 54 § PBL.

Enligt 11 kap. 40 § ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Handlingar som ingår i beslutet

Fasadritningar
Ortofoto 2021
Gatuvybilder 2013-07-13
Gatuvybilder 2019-09-22
Snedvybilder 2011-06-11
Snedvybild 2011-07-09
Snedvybilder 2012-09-09
Snedvybilder 2013-07-22
Snedvybilder 2013-08-01
Snedvybilder 2014-09-27
Tillsynsprotokoll 2021-02-24
Fotobilaga 2021-02-24
Nybyggnadskarta 2017-11-24

Upplysningar

När ett beslut är fattat kan det överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Tyresö kommun, bygglovenheten, 135 81 Tyresö. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

Beslutet delges fastighetsägaren och Inskrivningsmyndigheten Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, Box 252, 761 23 Norrtälje