

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-11-17

1 (3)

Dnr: 2011BNS0137

Byggnadsnämnden

Olovligt byggande av enbostadshus

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägaren till fastigheten X, XX, att vid vite om 500 000 kronor, senast inom åtta månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, riva byggnaden i två våningar med en byggnadsarea om ca 54 m² som uppförts utan lov samt iordningsställa tomten till vårdat skick.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägaren till fastigheten X, XX solidariskt en byggsanktionsavgift om 84 530 kronor.

Med stöd av plan- och bygglagen 11 kap. §§ 40 och 41 första stycket överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åke Skoglund
Förvaltningschef

Christian Ernst
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Klagomål på olovligt byggande inkom till bygglovenheten den 22 juli 2011. Enligt klagomålet pågår en olovlig byggnation av en byggnad i två våningar. Vid tillsyn på fastigheten, den 3 augusti 2011 konstaterades att grunden och stommen till en byggnad i två våningar med en byggnadsarea om ca 54 m² var under uppförd. Den olovligt uppförda byggnaden strider mot gällande detaljplan avseende högsta antalet huvudbyggnader, högsta antal våningar, högsta totala bruttoarea för huvudbyggnad.

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägaren till fastigheten X, XX, att vid vite om 500 000 kronor, senast inom åtta månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, riva byggnaden i två våningar med en byggnadsarea om ca 54 m² som uppförts utan lov samt iordningsställa tomten till vårdat skick. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägaren till fastigheten X, XX solidariskt en byggsanktionsavgift om 84 530 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Beskrivning av ärendet

Klagomål på olovligt byggande inkom till bygglovenheten den 22 juli 2011. Enligt klagomålet pågår en olovlig byggnation av en byggnad i två våningar.

Information om att bygglovenheten har mottagit ett klagomål på olovligt byggande har skickats till fastighetsägaren den 27 juli 2011. Fastighetsägaren har upplysts om att bygglovenheten kommer att göra ett tillsynsbesök på fastigheten.

Via telefonsamtal, daterat den 2 augusti 2011 har fastighetsägaren informerats om beslut om byggstopp samt att fastighetsägaren kan ansöka om lov i efterhand. Vidare informerades om gällande planbestämmelser på Östra Tyresö och att kommunen inte kan medge stora avvikelser från gällande detaljplan.

Vid tillsyn på fastigheten, den 3 augusti 2011 konstaterades att grunden och stommen till en byggnad i två våningar med en byggnadsarea om ca 54 m² var under uppförd. Fastighetsägaren meddelade att han rivit en byggnad åter byggt upp den igen fast lite större. Fastighetsägaren informerades om att han kan söka bygglov i efterhand samt att bygglov i efterhand inte kan tillstyrkas då den uppförda byggnationen strider från gällande planbestämmelser. Vid tillsynen konstaterades även att fastigheten såg ut som en arbetsplats och var ovårdad.

Byggnadsnämnden beslutade 2011-08-04 § B271, med stöd av 11 kap. 31 § plan- och bygglagen förbjuda ägaren till fastigheten X, XX att fortsätta byggnadsarbetet. Beslutet gäller omedelbart och till dess något annat bestämts.

Planförhållande

Fastigheten omfattas av detaljplan 7, fastställd den 30 juni 1932 och ändrade detaljplanebestämmelser 244, fastställda den 15 augusti 1991. Enligt gällande planbestämmelser får fastigheten bebyggas med högst 80 m² bruttoarea. Huvudbyggnadens bruttoarea får inte överstiga 50 m² och bruttoarea för uthus får inte överstiga 30 m². Byggnader får uppföras i en våning. Källare får inte anordnas och vind får inte inredas.

Fastighetens areal är 5 100 m². På fastigheten finns, förutom den olovligt uppförda byggnaden ett enbostadshus med en bruttoarea om ca 108 m² samt en friggebod.

Yttrande

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren. Inget yttrande har inkommit.

Avvikelse från detaljplan

Den befintliga huvudbyggnaden redan är bebyggd med större bruttoarea än vad detaljplanen medger. Den olovligt uppförda byggnaden strider mot gällande detaljplan avseende högsta antalet huvudbyggnader, högsta antal våningar, högsta totala bruttoarea för huvudbyggnad.

Bygglovenhetens bedömning

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen 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 m.m. Bygglovenheten bedömer att åtgärden som vidtagits är lovpliktig.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivning av den byggnad i två våningar med en byggnadsarea om ca 54 m² som uppförts utan lov skall vara utförd inom åtta månader från det att beslut eller dom vinner laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen får föreläggandet förenas med vite. Bygglovenheten föreslår att rättelseföreläggandet förenas med vite om 500 000 kronor för fastighetsägaren.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av PBL 16 kap. 12 §. 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. Bygglovenheten bedömer att det är skäligt att ta ut en byggsanktionsavgift om 84 530 kronor för de vidtagna åtgärderna.

Enligt 8 kap. 15 § plan- och bygglagen ska tomter hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas.