

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-10-23

1 (4)

Dnr: 2011BNS0221

Byggnadsnämnden

Olovligt byggande av fritidshus

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägaren till fastigheten X, XX, att vid vite om 300 000 kronor, senast inom 6 månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att ta bort olovligt utförd del på bottenvåning om 47,8 m² BTA och olovligt utförd del på övervåningen, inklusive takkupor om 49,8 m² BTA.
2. Om föreläggandet att vidta rättelse inte följs, får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.
3. Med stöd av plan- och bygglagen 11 kap. §§ 40 och 41 första stycket överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ärendet avser olovligt utförd tillbyggnad. Byggnadsnämnden föreslås utfärda rättelseföreläggande att ta bort olovligt utförda tillbyggnader.

Beskrivning av ärendet

Bygglovenheten har uppmärksammat på att tillbyggnad utförts på fastigheten X utan bygglov. Bygglovenheten bedömer att åtgärden är bygglovpliktig. Enligt bygglovenhetens arkiv finns bygglov för en gårdskarlsbostad, daterat den 6 juli 1946.

Vid besiktning på fastigheten den 23 januari 2012 konstaterades att tillbyggnad skett och att byggnaden inte stämmer överens med givet bygglov från 1946.

Enligt flygbilder tagna över fastigheten har byggnadens volym ökats genom tillbyggnader som utförts olovligt 1946-2010.

Fastighetsägaren har i skrivelse 2012-02-09 getts möjlighet att ansöka om bygglov för den utförda åtgärden.

Fastighetsägaren har inkommit med relationsritningar och lägeskontroll under sommaren 2012. Insända handlingar har granskats och jämförts med ortofoto: 1999-02, 2005, 2006, 2008 och 2010.

Till- och ombyggnader har utförts 2005-2008 i den södra byggnadskroppen med sammanlagt om 97,6 m² BTA. Bottenvåningen har ökat med 47,8 m² BTA (vardagsrum) och övervåningen med 49,8 m² BTA (WC, klädkammare, 2 sovrum & vardagsrum). Två takkupor vid sovrummen har anordnats med en om 1,4 respektive 3,75 m² BTA. Den större takkupan är placerad på beräkningsgrundande fasad.

Området omfattas av pågående planarbete för större byggrätter, etapp 9, Ugglevägen. Laga kraft tidigast april 2013.

Skäl till beslut

Den utförda byggnadsåtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan avseende högsta tillåten bruttoarea, antal våningar och högsta tillåten taklutning.

Fastighetsägarna har inte sökt lov i efterhand för den utförda tillbyggnaden. Under 2012 har relationsritningar och lägeskontroll inkommit till bygglovenheten.

Avseende takkupor utförd 2005-2008 utgör dessa mätvärd area. Gällande större takkupa (3,75 BTA) mot X strider denna även mot planens högsta tillåtna antal våningar. Vinden får heller inte inredas.

Utförda byggnadsåtgärder påverkar högsta tillåten bruttoarea av den omfattningen att avvikelsen totalt sett inte kan anses som liten och förenlig med planens syfte. Kraven för bygglov enligt 9 kap

31b § PBL är därmed inte uppfyllda. Någon annan bedömning än nu föreliggande skulle inte göras enligt prövning mot äldre bestämmelser (äldre plan- och bygglagen, ÄPBL).

Byggsanktionsavgift och tilläggsavgift

Enligt övergångsbestämmelser i PBL punkt 3, ska för överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011 äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Enligt 58 § PBL får inte byggsanktionsavgift beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelser. Åtgärden är utförd åren 2005-2008 exakt årtal går inte att säkerställa. Frågan om byggsanktionsavgift (byggnadsavgift, ÄPBL) och tilläggsavgift (ÄPBL) utgår därmed.

Rättelseföreläggande

Enligt 11 kap 20 § får byggnadsnämnden inte utfärda ett rättelseföreläggande om det förflutit mer än 10 år från överträdelser. Åtgärder som utförts innan 2002 omfattas därför inte av föreläggande.

Byggnadsnämnden föreslås förelägga fastighetsägaren att vid vite om 300 000 kronor ta bort det olovligt uppförda. Föreläggandet omfattar åtgärder utförda åren 2005-2008 avseende olovligt uppförda till- och ombyggnader i den södra byggnadskroppen; 47,8 m² tillbyggd BTA i bottenvåningen samt 49,8 m² tillbyggd BTA i övervåningen och takkupor.

Rättelse skall vara utförd senast 6 månader efter mottagandet av beslutet.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 7, fastställd den 30 juni 1932 samt ändrade planbestämmelser 244, fastställda 15 augusti 1991. Bestämmelserna innebär bland annat att endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 50 m² och för komplementbyggnad 30 m². Den sammanlagda bebyggelsen på fastigheten får inte överskrida 80 m² bruttoarea. Källare och vind får inte anordnas. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet om högst 20 grader. Huvudbyggnaden får inte förläggas närmare väg än 6 meter.

Avvikelse

Den befintliga huvudbyggnaden överskrider den gällande detaljplanen när det gäller största tillåtna bruttoarea. Huvudbyggnaden blir med den utförda tillbyggnaden inräknad, 213,8 m² bruttoarea mot tillåtna 50 m² bruttoarea, vilket innebär en avvikelse om 162,8 m² eller 326 %. Största tillåtna BTA för fastigheten, 80 m² överstigs med 133,8 m² eller 167 %. Största tillåtna taklutning och antal våningar överskrider. Huvudbyggnaden ligger mindre än 4,5 meter från vägen (3,52 m).

Yttranden

Fastighetsägaren har inkommit med en skrivelse 2012-03-15 och meddelat att denne har bott i fastigheten sedan 2001 som hyresgäst. Ombyggnationerna har fastighetsägaren tagit beslut om och genomfört. Fastighetsägaren har inte meddelat om bygglov fanns för åtgärderna.

Förslag till beslut är kommunicerat med fastighetsägaren 2012-10-23.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Flygfoton 1999- 2010

Planritning entréplan daterad 2012-05-08.

Planritning övre plan/ sektion daterad 2012-05-08.

Fasadritning, syd och väst, daterad 2012-05-08.

Fasadritning, norr och öst, daterad 2012-05-08.

Situationsplan, daterad 2012-05-08.

Lägeskontroll daterad 2012-08-03.