

Olovligt byggande och bygglov i efterhand

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägarna till fastigheten X, XX och XX, solidariskt byggsanktionsavgifter om totalt 66 000 kronor (22 000 kr + 44 000 kr) för att bygglov inte har sökts för ombyggnad av tak och för att ombyggnaden har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.
2. Undantag medges enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelse nr 5 samt 39 § byggnadsstadgan för åtgärd som utförs 3,7 m från tomtgräns mot fastigheten X.
3. Bygglov beviljas i efterhand för ombyggnad av tak och ytterväggar med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
4. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns, med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer byggnadsnämnden att:

Kontrollplan, daterad 2012-11-28 fastställs

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, som underlag för slutbesked.

- intyg från byggherren att kontrollplanen följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov.
- Signerad kontrollplan

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

| | |
|---------------------------|-------------------|
| 5. Byggsanktionsavgifter: | 66 000 kronor |
| Bygglov och startbesked: | 3 738 kronor |
| Grannehörande: | 1 780 kronor |
| <u>Kungörelse:</u> | <u>270 kronor</u> |
| Summa avgifter: | 71 788 kronor |

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Christoffer Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ärendet avser byggsanktionsavgifter för att bygglov inte har sökts för ombyggnad av tak och för att ombyggnaden har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Ärendet avser också bygglov i efterhand för ombyggnad av tak och ytterväggar.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, daterad 2012-12-19

Fasad-, plan- och sektioneritning, daterad 2013-03-22

Kontrollplan och konstruktionsritningar, daterade 2012-11-28

Beskrivning av ärendet

Det kom in en anonym anmälan om olovligt byggande till bygglovenheten den 2 augusti 2012, dnr 2012BNS0305. Den 7 augusti 2012 skickades ett brev till fastighetsägarna med information om att en anmälan hade gjorts. Vid tillsyn på fastigheten den 11 september 2012 konstaterade bygglovenhetens handläggare att arbete pågick med att lyfta taket. Fastighetsägarna har i brev med begäran om förklaring, den 12 september 2012, upplysts om att åtgärden har bedömts vara bygglovpliktig. De har även fått information om att ärendet kommer att prövas enligt 11 kap. PBL och att det kan innebära byggsanktionsavgifter. Fastighetsägarna har vidare getts möjlighet till förklaring och till att ansöka om bygglov för åtgärden. Brevet innehöll även uppgifter om rättelse och vilken åtgärd som skulle behöva vidtas för att åstadkomma detta.

Fastighetsägarna har vid ett möte den 26 september 2012 lämnat förklaringen att de har sökt, och fått, bygglov för åtgärden år 1991 men då inte haft möjlighet att slutföra åtgärden av privata skäl (tidsbrist). Nu gällde det, rent byggtkniskt, att rädda byggnaden eftersom det läcker in vatten och eftersom befintlig konstruktion inte klarar snölast.

Ansökan om bygglov i efterhand kom in till bygglovenheten den 27 september 2012, dnr 2012BNS0398. Ansökan avser ombyggnad av yttertak och ytterväggar.

Vid tillsynsbesök på fastigheten tillsammans med fastighetsägarna, den 18 oktober 2012, konstaterades det att det, vid den högsta punkten, var ca 2,60-2,80 m fri höjd från den äldre konstruktionen upp till innersida yttertak. Bjälklagslinjen var ej påbörjad och det fanns gammal takkonstruktion kvar. Två burspråk på den norra respektive den västra fasaden noterades. Enligt uppgift är dessa byggda år 1990. Skicket på burspråken verkar även styrka detta. Vid besök i huset konstaterades att innertaken är kraftigt påverkade av yttre förhållanden. Vatten har runnit in och i ett rum konstaterades mögellukt.

Den 24 oktober 2012 skickades brev till fastighetsägarna med kommunicering av förslag till beslut. I brevet fick fastighetsägarna information om, och möjlighet att yttra sig över, förslaget till beslut. Detta skulle tas upp för behandling av byggnadsnämnden den 6 december 2012. Förslaget gällde byggsanktionsavgifter på 66 000 kr (44 000 kr + 22000 kr) för åtgärd som startats utan att byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked och för ombyggnad av tak som har skett utan lov. Förslaget till beslut innehöll också beslutspunkter om att bygglov beviljas i efterhand för utvändig ändring av fasad samt att kontrollplan fastställs och att startbesked lämnas. Beslutsförslaget innehöll även information om att kontrollansvarig och tekniskt samråd bedöms obehövligt.

Den 26 och den 28 november 2012 kom det in kompletterande handlingar från fastighetsägarna.

Enligt förenklad nybyggnadskarta, daterad den 19 december 2012, är avståndet 3,7 m från burspråket på byggnadens norra fasad till fastighetsgränsen mot X.

Ytterligare kompletterande handlingar från fastighetsägarna kom in den 25 mars 2013.

Med anledning av att åtgärder utförs mindre än 4,5 m från fastighetsgränsen mot X har fastighetens ägare getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ett yttrande kom in den 7 maj 2013.

Ett brev med kommunicering av det här förslaget till beslut skickades till fastighetsägarna den 24 maj 2013.

Skäl till beslut

Beslut om byggsanktionsavgifter

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 PBL.

Om någon bryter mot en bestämmelse som avses i 11 kap 51 § PBL ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Byggsanktionsavgiftens belopp framgår av 9 kap plan- och byggförordningen. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelserna 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.

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.

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggnadsnämnden beviljade i beslut 1991-10-16 § 163 ett bygglov för ombyggnad av tak och anordnade av burspråk på den södra fasaden. I bilaga till bygglovet anges att lovet skulle upphöra att gälla om åtgärden inte hade påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om bygglov. Byggherren skulle, enligt bilagan, även ha lämnat in konstruktionsritningar innan byggnadsarbetet påbörjades och beställt besiktning av byggnadsnämnden då företaget slutförts. Fastighetsägarna har därefter, enligt egen uppgift, inte haft möjlighet att genomföra åtgärden. Giltighetstiden för det då meddelade lovet upphörde den 16 oktober 1996.

Enligt fastighetsägarna har förhöjning av tak påbörjats under juli år 2012. Burspråk på den södra fasaden, för vilket bygglov beviljats år 1991, är enligt uppgift påbörjat i enlighet med bygglovet. Burspråk som är placerade på den norra respektive den västra fasaden finns det inte bygglov för. Dessa är enligt fastighetsägarnas uppgifter byggda år 1990. Bygglovenheten kan inte bevisa att burspråken på den västra och den norra fasaden har byggts senare än år 2002. Dessa burspråk bedöms därför vara preskriberade och är således inte föremål för prövning i detta ärende. De konstruktionsritningar, gällande burspråk på den södra fasaden, som skulle ha lämnats in innan byggnadsarbetet påbörjades i samband med bygglovet från år 1991 har inte lämnats in. Även detta burspråk anses vara preskriberat. Det är därför inte heller föremål för prövning i det här ärendet.

Fastighetsägarna har vid möten och tillsynsbesök angett att de inte har fått någon påminnelse om förfallodatum för det bygglov som beviljades år 1991. De har inte heller fått den bilaga till bygglovet där bla giltighetstiden framgick. Det finns inga krav på byggnadsnämnden, vare sig enligt ÄPBL eller PBL, om att påminna byggherren angående ett besluts giltighetstid. Ansvar för att hålla sig inom den tidsram som meddelats enligt lovet vilar på fastighetsägarna.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden som vidtagits är lovpliktig.

Byggsanktionsavgiften för att inte söka bygglov för en sådan ändring av en byggnads yttre utseende som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c PBL är 0,5 prisbasbelopp. Byggsanktionsavgift för detta är alltså 22 000 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 1 prisbasbelopp för åtgärd avseende en byggnad med en bruttoarea över 150 och högst 300 kvadratmeter. Byggnadens bruttoarea har beräknats till ca 245 kvm. Byggsanktionsavgift för detta är således 44 000 kr.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att påföra fastighetsägarna till X byggsanktionsavgifter, enligt 11 kap 51 § PBL, solidariskt om totalt 66 000 kr (22 000 kr + 44 000 kr) för att bygglov inte har sökts för ombyggnad av tak och för att ombyggnaden har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Bygglovenheten bedömer att det är skäligen att ta ut byggsanktionsavgifter om 66 000 kronor för de vidtagna åtgärderna.

Ansökan om lov

Enligt 9 kap 2 § 3. c krävs det bygglov för en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Fastighetsägarna har den 27 september 2012 ansökt om bygglov i efterhand för ombyggnad av yttertak och ytterväggar.

Den föreslagna åtgärden vidtas delvis närmare fastighetsgränsen än det minsta avstånd på 4,5 m som byggnadsstadgan tillät. Byggnadsstadgans bestämmelser om byggnadens läge i förhållande till gränser mot granntomt gäller, i det här fallet, som detaljplanebestämmelse. Byggnadsnämnden kan medge undantag från bestämmelsen om byggnadens läge, om det kan ske utan men för granne eller utan fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Berörd granne, fastighetsägaren till X, har med anledning av detta getts tillfälle att yttra sig över ansökningsen. Han beskriver att anledningen till byggnadens så nära placering i förhållande till X har att göra med att mark från tomtens skulle bli väg. Han anser att dagens tak överstiger den höjd som bestämdes vid byggstart med flera meter och att avståndet till tomtgräns krymper vid varje ombyggnad.

Av förarbetena till plan- och bygglagen framgår att ”men” enligt byggnadsstadgan har samma betydelse som betydande olägenheter enligt plan- och bygglagen. Bygglovenheten kan konstatera att de synpunkter som framförts av fastighetsägaren till X inte är att betrakta som sådana betydande olägenheter som avses i plan- och bygglagen.

Den föreslagna åtgärden har bedömts utgöra en sådan åtgärd som det går att medge undantag från byggnadsstadgans bestämmelser om byggnadens läge för. Det är en sådan åtgärd som bedöms

kunna ske utan men för granne och utan fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet samt utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Bygglovenheten bedömer att den föreslagna åtgärden är lämplig och att den inte medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, enligt 2 kap. 6 och 9 §§ PBL.

Förslaget uppfyller förutsättningar för lov enligt 9 kap 30 § PBL och därmed ska bygglov beviljas.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att bygglov beviljas för ombyggnad av yttertak och ytterväggar, enligt ansökan, med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 65 som vann laga kraft 1954-06-12. Bestämmelserna (BFIV) innebär bland annat att högst en sjundedel av fastigheten får bebyggas, att byggnad får uppföras i högst en våning och inte till större höjd än 4,5 meter samt att utöver stadgat våningsantal får vinden inredas.

Fastighetens area är 1828 kvm.

Yttranden

Fastighetsägarna till X

Fastighetsägarna har vid ett möte den 26 september 2012 lämnat förklaringen att de har sökt, och fått, bygglov för åtgärden år 1991 men då inte haft möjlighet att slutföra den av privata skäl (tidsbrist). Nu gällde det, rent byggtkniskt, att rädda byggnaden eftersom det läcker in vatten och eftersom befintlig konstruktion inte klarar snölast. Fastighetsägarna har vid möten och tillsynsbesök angett att de inte har fått någon påminnelse om förfallodatum för det bygglov som beviljades år 1991. De har inte heller fått den bilaga till bygglovet där bla giltighetstiden framgick. Bygglov har ju meddelats tidigare för åtgärden och omständigheterna borde sammantaget ses som förmildrande när ärendet prövas.

Fastighetsägaren till X

Fastighetsägaren anser att hänsyn måste tagas till historien om husets så nära placering till X. Byggn. Ing. Åge Holmen från byggn. nämnd. på plats inform. byggherre o grannar att husets plac. har med att göra. mark från tomten skulle bli väg. X till X. Enplanshus med sadeltak fick uppföras. Dagens tak nr 3 överstiger den höjd som bestämdes vid byggstart med flera meter. Avståndet krymper till tomtragrens vid varje ombyggnad. Idag endast 3,7 m. Ett besök av handläggare vore tacksamt.