

§ 194

Dnr 2013/1014

Tillbyggnad av enbostadshus

Ansökan om bygglov i efterhand samt beslut om byggsanktionsavgift.

Fastighet: Åbo 1:12

Sökande: XXX

Yttrande: Fastighetsägarna till Åbo 1:2, 1:3 och 1:4

Beslut

1. Miljö- och byggnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshuset.
2. Nämnden påför fastighetsägaren till Åbo 1:12, Radu Toadere, personnummer 710711-0772, en byggsanktionsavgift på 36 045 kronor, enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen (PBL).
3. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Ljungby kommun, miljö- och byggförvaltningen, inom två månader efter beslutet delgivits. Faktura skickas separat på sanktionsavgiften.
4. Startbesked för att påbörja åtgärden meddelas med stöd av 10 kapitlet 23 § PBL.
5. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.
6. Tillbyggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats från miljö- och byggnämnden, enligt 10 kapitlet 4 § PBL,

Startbesked

Med detta startbesked bestäms att:

- Byggnadsåtgärderna får påbörjas. (observera tiden för laga kraft – se under upplysningar).
- Kontrollplanen som inkommit den 13 november 2013 fastställs.
- Inför beslut om slutbesked ska ifylld och signerad kontrollplan inlämnas till miljö- och byggnämnden.

Redogörelse för ärendet

Ansökan om bygglov för nybyggnad av en cirka 130 kvadratmeter stor carport samt rivning av en befintlig byggnad inkom till miljö- och byggförvaltningen den 9 april 2013. Berörda grannar har inget emot förslaget. Bygglov och startbesked lämnades den 10 juni 2013.

Platsen ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Efter besök på platsen den 25 juni 2013 uppmärksammades att byggnationen inte följer beviljat bygglov. Takhöjden har höjts med cirka två meter.

Miljö- och byggförvaltningen har i brev till sökande den 26 juni 2013 begärt in ritningar som överensstämmer med byggnationen.

Platsbesök gjordes den 27 juni 2013. Sökande meddelade då att byggnationen skulle upphöra i avvaktan på besked från miljö- och byggförvaltningen hur ärendet skulle fortsätta handläggas.

Reviderade ritningar inkom till förvaltningen den 7 augusti 2013. Bedömning gjordes att den tilltänkta byggnationen avvek från beviljat bygglov och att ett nytt bygglov skulle sökas. En certifierad kontrollansvarig skulle utses till det nya förslaget.

Vid besök på platsen den 10 september 2013 uppmärksammades att byggnationen inte följde de reviderade ritningarna som lämnats in.

Det nya förslaget innebär en tillbyggnad i två plan med en byggnadsarea på cirka 130 kvadratmeter. Nedre plan inrymmer garage, förråd, pannrum och toalett. Övre plan nås via en trappa från förrådsutrymmet och ska användas till förvaring. Installation och ändring av befintliga rökkanaler samt braskaminer kommer att göras.

Berörda fastighetsägare har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Fastighetsägare till Åbo 1:2 och 1:3 har inget emot förslaget. Fastighetsägare till Åbo 1:4 hade synpunkter på förslaget.

Till kontrollansvarig har Tomas Andersson, Pehrsco, Färsjövägen 36, 340 15 Vittaryd utsetts och är certifierad av Kiwa Swedcert.

Sökande har den 30 oktober 2013 getts möjlighet att skriftligen yttra sig om varför beviljat bygglov inte följts. Sökande har tidigare muntligen meddelat att deras planer har ändrats allt efter byggnationens gång. De var inte medvetna om att byggnationen var tvungen att stämma helt överens med beviljat bygglov.

Byggnadsåtgärderna som inte följer de beviljade bygglovet påbörjades innan den 1 juli 2013.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning överensstämmer med nämndens beslut.

Motivering

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kapitlet 2–10 §§ ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt 11 kapitlet 51 § PBL.

Eftersom byggnadsåtgärderna som inte följer det beviljade bygglovet påbörjades innan den 1 juli 2013 ska PBL och PBF gälla i detta fall. Den 1 juli 2013 trädde en ändring i PBL samt PBF i kraft som ändrade förutsättningarna för sanktionsavgifterna. Enligt övergångsbestämmelserna ska äldre föreskrifter gälla fortfarande för överträdelser som har ägt rum före den 1 juli 2013. De nya föreskrifterna ska tillämpas om de leder till lindrigare påföljd.

Nämnden bedömer att övre plan samt farstukvist har påbörjats innan giltigt bygglov och startbesked har beviljats. Nedre plan som inrymmer garage, förråd, pannrum och toalett anses inte frångå beviljat bygglov på ett sätt som gör att denna yta ska räknas med i ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift.

Sanktionsarean är i detta ärende samma enligt PBF som trädde i kraft den 2 maj 2011 och ändringarna som trädde i kraft den 1 juli 2013, bruttoarean minus 15 kvadratmeter. Bruttoarean för de delar som frångår tidigare beviljat bygglov är 77 kvadratmeter. Sanktionsarean blir därmed 62 kvadratmeter.

Enligt 9 kapitlet 7 § PBF innan ändringen den 1 juli 2013 ska en byggsanktionsavgift på 91 225 kronor tas ut. Byggsanktionsavgiften för att inte ha sökt bygglov för en tillbyggnad för ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea, $0,5 \times 44\ 500 + 0,025 \times 44\ 500 \times 62$.

Enligt 9 kapitlet 7 § PBF efter ändringen den 1 juli 2013 ska en byggsanktionsavgift på 36 045 kronor tas ut. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov innan nämnden har gett ett startbesked är för en- och tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea, $0,5 \times 44\ 500 + 0,005 \times 44\ 500 \times 62$.

Eftersom sanktionsavgiften blir lägre efter förändringen den 1 juli 2013 ska denna tillämpas.

Nämnden bedömer i övrigt att förutsättningar finns att meddela beslut om bygglov enligt 9 kapitlet 31 § PBL.

Upplysningar

Slutsamråd ska hållas, kontakta Mats Larsson, telefon 0372-78 92 72 för överenskommelse om tid för slutsamrådet. Slutsamrådet sker på byggplatsen.

Om tillbyggnaden tas i bruk innan miljö- och byggnämnden meddelat ett slutbesked kommer en byggsanktionsavgift baserad på prisbasbeloppet att tas ut, prisbasbeloppet för år 2013 är 44 500 kronor.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Bygglovet vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet. www.poit.se

Avgift: 13 064 kronor. Faktura skickas separat.

Fastighetsägarna till Målaskog 1:1, 1:8, 1:10, Åbo 1:1, 1:2, 1:3, samt 1:7 underrättas om beslutet.

Sökande samt fastighetsägaren till Åbo 1:4 underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.