

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2014-01-31

1 (4)

Dnr: 2013BNS0338

Byggnadsnämnden

## Olovligt byggande och bygglov i efterhand

### Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägarna till fastigheten X, XX och XX, solidariskt byggsanktionsavgift om totalt 9066 kronor för att tillbyggnad av enbostadshus 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.

Rivningslov ges i efterhand med stöd av 9 kap. 34 § PBL

Bygglov ges i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Byggsanktionsavgift:	9 066 kronor
Bygglov och startbesked:	12 015 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>273 kronor</u>
Summa avgifter:	21 354 kronor

Hur beslutet kan överklagas framgår av bifogad information.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman  
Bygglovchef

Björn Pettersson  
Bygglovhandläggare

## Sammanfattning

Ärendet avser byggsanktionsavgifter för att tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Ärendet avser också rivningslov och bygglov i efterhand för rivning av del av byggnad och tillbyggnad av enbostadshus.

## Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökningsblankett, anmälan om kontrollansvarig, situationsplan förenklad nybyggnadskarta, planritning och fasadritningar, daterade 2013-07-25.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov och rivningslov kom in till bygglovenheten den 25 juli 2013.

Ansökan avsåg rivning av en del av huset och tillbyggnad med ca 78 kvm bruttoarea.

Enligt telefonsamtal med sökanden under slutet av oktober 2013 hade arbete med åtgärden påbörjats innan bygglov och startbesked hade getts. Bygglovhandläggaren informerade sökanden om att byggsanktionsavgifter skulle kunna komma att bli aktuella om arbetena redan hade påbörjats.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 31 oktober 2013 kunde bygglovhandläggaren konstatera att byggnadsarbeten hade påbörjats. Foton från tillsynsbesöket styrker detta.

Ett brev med kommunikering av det här förslaget till beslut skickades den 5 februari 2014 till fastighetsägarna för yttrande innan det tas upp på nämndsammanträde.

## 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 överträdelsen 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. 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden som vidtagits är lovpliktig.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Tillbyggnadens sanktionsarea har beräknats till 63 kvm. Byggsanktionsavgift för detta är således 36264 kr. Avgiften bedöms kunna sättas ner till en fjärdedel av summan på grund av att bygglovsärendet inte har handlagts inom rimlig tid. Detta ger en byggsanktionsavgift på 9066 kr.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att påföra fastighetsägarna till X byggsanktionsavgift, enligt 11 kap 51 § PBL, solidariskt om totalt 9066 kr för att tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Bygglovenheten bedömer att det är skäligt att ta ut byggsanktionsavgift på 9066 kronor för den vidtagna åtgärden.

Rivningslov och bygglov i efterhand

Det krävs rivningslov för att riva del av byggnad inom område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, enligt 9 kap 10 § PBL.

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, enligt 9 kap. 34 § PBL.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud och bör inte heller bevaras på grund av sitt historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Rivningslov ska därför ges.

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

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 rivningslov och bygglov ges för tillbyggnad av enbostadshus, enligt ansökan, med stöd av 9 kap 30 § PBL.

### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 69. Bestämmelserna innebär bla att området ska användas för bostadsändamål.

### **Yttranden**

Fastighetsägarna har inte inkommit med något yttrande gällande kommunikeringen som skickades den 5 februari 2014