

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-12-30

1 (3)

Dnr: 2014BNS0586/231

Byggnadsnämnden

X

Tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt installation av ny ventilation och värme

Förslag till beslut

Bygglov för fasadändring och tillbyggnad beviljas i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen påförs ägaren till fastigheten X, X, en byggsanktionsavgift om 25 530 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns i efterhand, 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

Kontrollplanen, datumstämplad 2014-12-05, fastställs

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, som underlag för slutbesked, så snart åtgärden är utförd.

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

godkänt OVK intyg

Bygglov i efterhand:	5 683 kronor
Byggsanktionsavgift:	25 530 kronor
<u>Kungörelse:</u>	<u>272 kronor</u>
Summa avgifter:	31 485 kronor

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

En påbörjad tillbyggnad utan beviljat bygglov har skett på villa som sedan tidigare är ombyggd till LSS boende. Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att bevilja lov samt påföra en byggsanktionsavgift för åtgärden.

Beskrivning av ärendet

En ansökan om att göra ändringar på en villa, som sedan tidigare är ombyggd till LSS boende, inkom till bygglovenheten 2014-09-19. Orsaken till ändringen är att tillgodose myndighetskrav samt att effektivisera energiförbrukningen. Ansökan avser utvändig ändring och påbyggnad av byggnaderna på fastigheten. Garageporten byts ut mot en dörr. Taket på husets västra byggnadskropp höjs, skärmtaket ovanför entrén ges en brantare vinkel. På södra fasaden blir det en delvis annan fönstersättning, på fasaden till väster byggs ett fönster igen. I garaget placeras ett ventilationsaggregat för bostadshuset. Rördragningen från aggregatet kommer döljas genom takhöjningen samt kläs in av en panel på husets västra fasad. Inomhus ändras planlösningen i viss mån, det blir även ett nytt värme- och ventilationssystem.

En granne skickade in synpunkter på ombyggnationen som skedde på fastigheten via mail 2014-09-25. Bland annat undrade grannen hur byggnadstillstånd kunde ha beviljats för röranläggningen. Bygglovenheten har vid tillsyn på fastigheten konstaterat att takhöjningen inklusive rördragningen är påbörjad.

Skäl till beslut

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.

En tillbyggnad definieras som en ökning av en byggnads volym enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen. Takhöjningen på husets västra byggnadskropp ökar byggnadens volym och ska alltså räknas som en tillbyggnad. Från ritningarna som tillhör ansökan ges att bruttoarean som avser tillbyggnaden utgör 30 m². Vad bygglovenheten kan utröna är det enbart takhöjningen och rördragningen som påbörjats.

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 plan- och bygglagen 16 kap. 12 §. Enligt 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att påbörja en tillbyggnad av en villa utan startbesked 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per m² av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean är bruttoarean minskad med 15 m², sanktionsarean i detta fall är alltså 15 m² (30 m² -15 m²). Prisbasbeloppet för 2014 är 44 400 kr, vilket ger en byggsanktionsavgift om 25 530 kr (0,5x44400+0,005x44400x15).

Åtgärden är planenlig. Bygglovenheten anser att förslaget uppfyller utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen. Den bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för grannar och omgivning. Därmed kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen för fasadändring och tillbyggnad av huset.

Bygglovenheten anser att åtgärden är av sådan karaktär att tekniskt samråd är uppenbart obehövligt. En kontrollansvarig är inte heller nödvändig. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs. Med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen kan startbesked ges i efterhand

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 65, som vann laga kraft 1954-06-12.

Yttranden

Fastighetsägaren har haft möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut, men inget yttrande har gjorts.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2014-09-19

Situationsplan, datumstämplad 2014-12-17

Planritning, datumstämplad 2014-09-19

Fasadritning, datumstämplad 2014-12-17

Kontrollplan, datumstämplad 2014-12-05

Intyg godkännande arbetstagarorganisationen, datumstämplad 2014-12-30