

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2015-02-27

1 (3)

Dnr: 2014BNS0736/231

Byggnadsnämnden

**X**

**Nybyggnad av fritidshus, komplementbyggnad, stödmurar och markförändringar samt påföljd**

**Förslag till beslut**

Bygg- och marklov ges med stöd av 9 kap. 31 b och 35 §§ plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden avviker från detaljplanen. Huvudbyggnaden placeras 1,5 meter närmare tomtgräns än tillåtna 6 meter och fyra stödmurar placeras på mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader (kors- och punktprickad mark).

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X, XX en byggsanktionsavgift om totalt 23 310 kronor för att stödmurarna har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig X som är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Bygglov (inkl. startbesked):	21 818 kronor
Kungörelse:	272 kronor
Byggsanktionsavgift:	23 310 kronor
Summa avgifter:	45 400 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman  
Bygglovchef

Johan Forsberg  
Bygglovhandläggare

**tyresö kommun**



## Beskrivning av ärendet

Ärendet avser nybyggnad av fritidshus, komplementbyggnad, stödmurar och markförändringar. Huvudbyggnaden omfattar 50 kvm Bruttoarea och 57 kvm byggnadsarea och placeras 4,5 meter från närmaste tomtgräns mot granne. Byggnadshöjden blir 4 meter. Komplementbyggnaden omfattar 30 kvm bruttoarea och placeras 9 meter från närmste tomtgräns mot granne. Delar av tomten fylls ut och ett antal stödmurar byggs för att ta upp höjdskillnaderna på tomten och möjliggöra angöring, parkering, enskilt avlopp och placering av byggnaderna.

Vid syn på platsen tillsammans med fastighetsägaren den 21 januari kunde bygglovenheten konstatera att tre av stödmurarna (total 50 meter) hade påbörjats byggas.

### *Planföresättningar*

Fastigheten omfattas av detaljplan 51 och 211. Bestämmelserna innebär bland annat att största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 50 respektive 30 kvm. Byggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Kors- och punktprickad mark får endast bebyggas med komplementbyggnader.

### *Yttranden*

Berörda grannar har underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig. Några synpunkter har inte inkommit.

Fastighetsägaren har gett möjlighet att yttra sig över bygglovenhetens förslag till beslut. Något yttrande har inte inkommit.

## Skäl till beslut

Avvikelserna från detaljplanen bedöms som små och förenliga med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten bedömer vidare att förslaget är anpassat platsens förutsättningar och utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Enheten bedömer att förslaget är lämplig för sitt ändamål och uppfyller utformningskraven enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Bygg- och marklov kan därmed ges enligt 9 kap. 31 b och 35 §§ plan- och bygglagen.

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 16 kap. 12 § plan- och bygglagen. En byggsanktionsavgift får 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. Enligt 9 kap. 12 § plan- och byggförordningen (PBF) är byggsanktionsavgiften

för att påbörja en mur utan startbesked 0,025 prisbasbelopp (1110 kr) med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp (444 kr) per löpmeter. Totalt  $1110+(445*50)=23\ 310$  kr. Bygglovenheten bedömer att det är skäligt att ta ut en byggsanktionsavgift om 23 310 kronor för de vidtagna åtgärderna.

### **Ritningar och handlingar som ingår i beslutet**

Ansökan daterad 2014-11-24

Anmälan kontrollansvarig daterad 2014-11-24

Fasad-, plan- och sektionsritning huvudbyggnad daterad 2014-12-17

Fasad-, plan- och sektionsritning komplementbyggnad daterad 2014-12-17

Nybyggnadskarta daterad 2015-01-21

Elevation stödmurar daterad 2015-01-21

Illustration över stödmurar och markförändringar daterad 2015-01-27

Skiss över stödmurar och slänter daterad 2015-02-04