

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-08

1 (4)

Dnr: 2008BN0183/228

Byggnadsnämnden

X

Olovligt byggande

Förslag till beslut

1. Med stöd av 10 kap. 1 och 19 §§ plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, avvaktas föreläggandet om att ta bort det olovligt uppförda i beslut 2009-03-26 § 51.
2. Fastighetsägarna till X föreläggs enligt 10 kap. 15 § att söka bygglov för det olovligt uppförda som konstaterats i beslut 2009-03-26 § 51 inom sex månader efter att genomförandetiden för kvartersmark för bostäder börjar gälla för den nya detaljplanen över området.
3. Föreläggandet i punkt 2 förenas med stöd av 18 §§ ÄPBL vid vite om 250.000 kronor om inte bygglovsansökan inkommer.
4. Med stöd av 10 kap. 22 § ÄPBL överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.
5. Föreläggandet enligt punkt 2-3 gäller även gentemot ny ägare med stöd av 10 kap. 21 § ÄPBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Hanna Wikström
Bygglovhandläggare



Sammanfattning

På fastigheten har det konstaterats olovligt byggande. Fastighetsägarna har förelagts att riva det olovligt uppförda i beslut 2009-03-26 § 51. Detaljplanarbete pågår i området. Det olovligt byggda ryms troligen inom de föreslagna byggrätterna i kommande detaljplan för X som förväntas antas tidigast år 2016.

Beskrivning av ärendet

För området gäller detaljplan med nummer 70 fastställd den 19 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser med nummer 211 fastställda den 21 februari 1985. Enligt dessa får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad på högst 50 m² och ett uthus på högst 30 m² (bruttoarea). Källare och vind får ej anordnas.

På fastigheten finns ett fristående garage med en byggnadsarea om 24 m², ett fritidshus med en bruttoarea om 94 m² i entréplanet och 15 m² i källarplanet samt ett olovligt byggt garage med en bruttoarea om 63 m² placerat under del av altanen. Fritidshuset har också en olovligt inbyggd veranda med en bruttoarea om ca 15 m² som är svår att datera till yngre än 10 år och får därför anses vara preskriberad.

Fastighetens areal är 2 515 m².

Klagomål på olovligt byggande på fastigheten X har inkommit till byggnadsnämnden den 6 mars 2006 och den 27 juni 2006.

Vid tillsyn på fastigheten X, den 12 september 2006 konstaterades att ett garage med en bruttoarea om 63 m² uppförts under altanen utan att bygglov söktes.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 19 § skall fastighetsägarna beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Ägarna till fastigheten X har informerades i kommuniseringsbrev om möjlighet att söka bygglov i efterhand och har även i brevet givits möjlighet att rätta det olovliga före ärendets behandling i nämnden.

Kommunicering med mål att hitta ett förslag på minskning av bruttoarean till den area som ryms inom bedömningsgrunderna för byggande i området har förts. Ett förslag har lämnats efter att ärendet diskuterat i politikerberedningen.

Fastighetsägarna har i kommuniseringsbrev givits möjlighet att inkomma med kompletterande handlingar för att ärende ska kunna behandlas på byggnadsnämnden. Inga handlingar inkom.

Vid tillsyn på fastigheten X, den 26 mars 2009, konstaterades att det olovligt utförda inte var borttaget.

Enligt plan- och bygglagen 10 kap 9 § skall byggnadsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet, byggnad eller anläggning som den olovliga åtgärden avsåg. Ägare när överträdelsen begicks var XX och XX.

Byggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2009 § 50 att debitera XX och XX på en byggnadsavgift på 6 624 kronor.

Byggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2009 § 51 att förelägga XX och XX, dåvarande fastighetsägare av X, att vid vite om 75 000 kronor vardera ta bort olovligt utfört garage om 63 m² bruttoarea beläget under altanen. Beslutet överklagades av fastighetsägarna den 22 april 2009.

Byggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2009 § 51 att hos förvaltningsrätten ansöka om utdömmande av tilläggsavgift avseende XX och XX.

Förvaltningsrätten förpliktigade den 19 november 2010 XX och XX att solidariskt till staten utge en tilläggsavgift om 26 500 kronor.

Länsstyrelsen avslog den 28 februari 2011 överklagandet och ändrade nämndens beslut på så sätt att det ska efterkommas senast 3 månader efter att det har vunnit laga kraft. Länsstyrelsens beslut överklagades av fastighetsägarna.

Mark- och miljödomstolen avslog den 9 juni 2011 överklagandet vilket överklagades av fastighetsägarna till mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade den 6 oktober 2011 att inte meddela prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast. Domslutet vann laga kraft den 17 november 2011.

Mark- och miljödomstolen förpliktigade den 27 juli 2012 var och en av XX och XX att till staten utge vite om 75 000 kronor.

Vid tillsyn på fastigheten den 25 april 2012 konstaterades att rättelse inte har skett och att det olovligt utförda inte är borttaget. Vid tillsyn på fastigheten den 5 mars 2015 konstaterades det samma.

Byggnadsavgiften och tilläggsavgiften är enligt Länsstyrelsen betalda.

Skäl till beslut

Lagrum:

10 kap. 1, 15, 18, 19, 21 och 22 §§, plan- och bygglagen (1987:10).

Eftersom arbete med nya detaljplan pågår i området, samt att den olovligen utförda tillbyggnaden inklusive uthus sannolikt kommer att kunna inrymmas i ny detaljplan finner Tyresö kommun skäl för avvakta rivningsföreläggandet under förutsättning att fastighetsägarna söker bygglov för de olovligen uppförda byggnaderna.

Grund för beslutet är den dom som fattades av Mark-och miljööverdomstolen 2012 rörande inverkan av ett pågående detaljplanearbete, målnummer 2012-P 1368, samt att plan- och bygglagstiftningen numera efter Attefallsbestämmelserna intar en mer generös hållning vad gäller tillbyggnader. En annan omständighet är också att vid tiden då den olovliga tillbyggnaden utfördes beviljades relativt många bygglov med stora avvikelser i området. Att då fortfarande kräva rivning även om tillbyggnaderna troligen kommer att inrymmas i nya planen som är relativt nära förestående kan enligt bygglovenheten vid en samlad bedömning av samtliga omständigheter i detta ärende framstå som oproportionellt.

Eftersom det är av stor vikt för kommunen att det inte ska finnas svartbyggen i kommunen, föreläggs fastighetsägarna med stöd av 10 kap. 15 § att komma in med en bygglovsansökan inom sex månader efter att genomförandetiden för kvartersmark för bostäder börjar gälla för den nya detaljplanen över området. Därför förenas föreläggandet med vite om 250 000 kronor.

Handlingar

Situationsplan utskrivna 3 juni 2015.

4 foton tagna den 5 mars 2015.

Yttranden

Dessa har fått möjlighet att yttra sig:

Tidigare ägarna XX och XX, som utförde det olovliga.

Tidigare ägaren XX, som i beslut § 51 blev förelagd att ta bort olovligt utfört garage.

Nuvarande ägaren XX,, som i beslut § 51 blev förelagd att ta bort olovligt utfört garage.

Mottagarna av skrivelsen har inte uttalat sig emot beslutet.