

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-04-13

1 (3)

Dnr: 2015BNS0636/231

Byggnadsnämnden

Tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring

Förslag till beslut

1. Bygglov i efterhand för ändringar av beviljat bygglov 2010-09-28 § B659, tillbyggnad av takkupa och balkong, ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Startbesked för att påbörja åtgärden ges, med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggherrens förslag till kontrollplan, datumstämplade 2016-01-27, fastställs.
3. Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsenheten, som underlag för slutbesked:
 - Ifylld och signerad kontrollplan.
4. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X, XX och XX, solidariskt byggsanktionsavgifter om totalt 22 150 kronor för att tillbyggnaden och den utvändiga ändringen har gjorts utan beviljat bygglov. Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked:	5 449 kronor
Kungörelse:	273 kronor
Byggsanktionsavgift:	22 150 kronor
Summa avgifter:	27 872 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Avd.-chef, Kart- och
bygglovsavdelningen

Joakim Schuster
Bygglovshandläggare



Beskrivning av ärendet

Ansökan avser utvändig ändring i form av balkong och ytterligare en takkupa.

På fastigheten finns en tvåplans huvudbyggnad med ett suterrängplan och en byggnadsarea om 57 m² samt en komplementbyggnad med en byggnadsarea om ca 15 m².

Bygglov för påbyggnad och tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 23 m² samt påbyggnad med en större takkupa, beviljades 2010-09-28 § B659. Byggsamråd och beslut om kontrollplan för byggnaden hölls 2010-10-07 § K373.

Flygfoton från 2015 visar att ytterligare en takkupa byggts och därtill har en balkong tillkommit på husets nordvästra fasad. På flygfoton från 2013 finns inte takkupan och balkongen.

Skrivelse daterat 2016-02-18 med förslag till beslut har via brev kommunicerats med fastighetsägarna som sökt om lov för åtgärderna i efterhand. Mejl har inkommit 2016-04-08, efter utsatt sista datum för att inkomma med yttrande. Här uttrycker fastighetsägarna att de inte har något att tillföra bygglovsenhetens förslag till beslut, men att det känns orättvist att man påförs ”två sanktionsavgifter”. Här anför fastighetsägarna att man borde väga in att de inte medvetet försökt fuska utan missförstått och att de själva har informerat bygglovsenheten om de olovliga åtgärder som ärendet gäller.

Skäl till beslut

Bygglovsenheten bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Bygglovsenheten anser att förslaget är lämpligt för sitt ändamål och har en god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglovsenheten bedömer att de redovisade åtgärderna kan antas uppfylla de tekniska krav som plan- och bygglagen och annan relevant lagstiftning ställer. Därmed kan startbesked nu ges, med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Åtgärder har enligt flygfoton vidtagits efter att nya plan- och bygglagen började tillämpas, vilket betyder att reglerna om byggsanktionsavgift ska tillämpas, enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900). Varken de ändringar som ärendet gäller eller befintlig bebyggelse anses strida mot gällande detaljplan.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiftens storlek

framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900). När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. 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 57 § plan- och bygglagen (2010:900) 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.

Byggsanktionsavgiften för att inte söka bygglov för takkupa och balkong, är enligt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen 0,25 prisbasbelopp per åtgärd (1st balkong och 1st takkupa). Prisbasbeloppet som ska användas är det som gäller för det år som beslutet om avgiften tas. 2016 är det 44 300 kronor. Byggsanktionsavgift för detta är alltså 22 150 kronor.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan 344, fastställd 2005-11-10. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i två våningar med suterrängvåning och en byggnadsarea om max 160 m² eller 1/10 del av fastighetens areal.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2015-09-24.

Fasadritningar, datumstämplad 2015-12-17.

Planritningar, datumstämplad 2015-12-17.

Konstruktionsritning, datumstämplad 2015-12-17.

Konstruktionsritning, datumstämplad 2015-10-19.

Kontrollplan takkupa, datumstämplad 2016-01-27.

Kontrollplan balkong och balkongdörrar, datumstämplad 2016-01-27.