

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-20

1 (4)

Dnr: 2016BNS0785/202

Byggnadsnämnden

X

Tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan-och bygglagen. Startbesked i efterhand beviljas med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen. Byggherrens förslag till kontrollplan med handlingsnummer 5, fastställs.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten, som underlag för slutbesked:

- Ifylld och signerad kontrollplan
- Intyg från byggherren att kontrollplanen följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov och startbesked.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X, X, solidariskt byggsanktionsavgifter om totalt 24 864 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 de avgiftsskyldige.

Avgift: Bygglov i efterhand:	8602 kronor
Byggsanktionsavgift:	24 864 kronor
Detaljplaneavgift:	3000 kronor
Kungörelse	274 kronor
Summa avgifter:	36 740 kronor (faktureras separat)



Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Wikström
T.f. Bygglövschef

Johan Hausmann
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Den 2 december 2016 inkom en anmälan om en bygglovbefriad komplementbyggnad på 25 kvm, till bygglovenheten. Kompletteringsbrev skickades den 3 februari 2017.

Den 15 februari fick bygglovenheten ett anonymt samtal från en granne till fastigheten som berättade att det har gjorts en stor tillbyggnad på huvudbyggnaden.

Den 16 februari informerade bygglovenheten fastighetsägaren om att vi fått kännedom att en tillbyggnad har skett och att tillsyn kommer att göras på fastigheten, vilket gjordes samma dag. Bygglovenheten kunde då konstatera att huvudbyggnaden har byggts till med ca 26 kvm på den norra kortsidan.

Den 3 mars 2017 hölls ett möte med sökanden som förklarade att åtgärden var tänkt som en byggbod.

Sökande upplystes om att åtgärden var att betrakta som en bygglovpliktig åtgärd i form av en tillbyggnad och att pröva åtgärden som ett bygglov i efterhand innebär att ärendet behöver beslutas i nämnden.

Sökande upplystes även om att det innebär en sanktionsavgift för att åtgärden har utförts utan bygglov och startbesked.

Åtgärden innebär en tillbyggnad på huvudbyggnadens norra fasad. Tillbyggnaden är utformad som en huskropp om 25 m² med en passage om ca 1 m² som sammanbinder den med huvudbyggnaden. Tillbyggnaden är byggd på plintar och är 4,0 meter hög.

Fasaden utgörs av liggande träpanel i vit kulör.

Tillbyggnaden och den befintliga huvudbyggnaden kommer båda att målas i kulören ”Stockholmsvit” NCS 0502-Y.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan x som vann laga kraft 1990-03-15. Bestämmelserna innebär bland annat att en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till byggnadsarea om högst 160 m² och uthuset 40 m².

På fastigheten finns en befintlig huvudbyggnad om ca 65 kvadratmeter byggnadsarea.

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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs lov för den åtgärd som har vidtagits.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen 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. Bygglovenheten bedömer att det är skäligt att ta ut en byggsanktionsavgift om 24 864 kronor för de vidtagna åtgärderna.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen) 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 en tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen är 0,5 prisbasbelopp plus 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter sanktionsarea. Byggsanktionsavgift för detta är alltså 24 864

Bygglovenheten bedömer att åtgärden är planenlig och uppfyller utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen. Förslaget anses inte utgöra en betydande olägenhet för grannar eller allmänhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Bygglov i efterhand ges med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Åtgärden bedöms vara av sådan karaktär att tekniskt samråd är uppenbart obehövt. Åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen godkänns startbesked.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, med handlingsnummer 10

Fasadritningar, med handlingsnummer 11

Planritning, med handlingsnummer 12

Konstruktionsritning, med handlingsnummer 13

Kontrollplan, med handlingsnummer 5

Yttrande

Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig kring beslutet. Sökande X har önskat påpeka att detta är en tillfällig byggnad som består av två byggbodas som ca 12 kvadratmeter styck som de har satt ihop till ett fungerande sovrum. De avser att söka för en planändring av hela fastigheten för förtätad byggnation och i samband med det kommer tillbyggnaden att användas som byggbodas. X har i övrigt ingen erinran vad gäller kostnader med mera.