

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-18

1 (4)

Dnr: 2017BNS0092/231

Byggnadsnämnden

X

Nybyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.
Åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser då största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad överskrids med 4 kvadratmeter.
2. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap 23 §, plan- och bygglagen.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL och 9 kap. 6 § 2 p. Plan- och byggförordningen, PBF, att ta ut en byggsanktionsavgift solidariskt av ägarna till fastigheten X, X och X med 15 456 kronor. Anledningen till byggsanktionsavgiften är för att nybyggnad av komplementbyggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.
4. Slutbesked ges med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen. Byggnaden får tas i bruk.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Kontrollplanen med handlingsnummer 17 fastställs.

Avgift: Bygglov inklusive startbesked: 6451 kronor

Grannehörande:	1792 kronor
Kungörelse:	274 kronor
Byggsanktionsavgift:	15 456 kronor
Summa avgifter:	23 973 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Wikström
Verksamhetsansvarig för bygglovenheten

Johannes Wikdahl
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Bygglov och startbesked § B393 gavs 2014-10-14 för en komplementbyggnad om 30 kvadratmeter byggnadsarea i form av en sluten förrådsdel om 10 kvadratmeter och en carport om 20 kvadratmeter. När komplementbyggnaden var uppförd och en lägeskontroll inkom till bygglovenheten inför slutbesked så framgick det att komplementbyggnaden var 4 kvadratmeter större än enligt beviljat bygglov. Carporten var även igenbyggd och försedd med en garageport. Sökanden valde efter dialog med bygglovenheten att söka ett nytt bygglov och ansökan för en komplementbyggnad i form av ett garage om 34 kvadratmeter byggnadsarea inkom 2017-03-31. Garaget är uppfört på platta på mark, byggnadens exteriör utgörs av vitmålad liggande träfasad och gråa betongtakpannor.

Åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser då största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad överskrids med 4 kvadratmeter (13,33%)

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av byggnadsplan x som vann laga kraft 1955-05-05, enligt vilken en fastighet får bebyggas med 1/7 av fastighetens storlek. 30 kvadratmeter får uppföras som komplementbyggnad. Byggnader får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter och inte ha högre nockhöjd än 4,5 meter.

Yttranden

Kända sakägare har underrättats om avvikelsen och getts tillfälle att yttra sig. Inget yttrande mot förslaget har inkommit.

Skäl till beslut

Bygglovenheten 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 eller omgivningen enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Förslaget möter dagens boendebehov bättre, det ger en bättre planlösning och bättre användning av byggnaden.

Avvikelsen bedöms som liten och förenlig med detaljplanens syfte och därmed är förslag till beslut att bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovsenheten bedömer att X och X har utfört en åtgärd som strider mot givet lov enligt 10 kap. 2 § 1 PBL. De har därmed påbörjat en åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap 2 § 1 p, PBL utan att startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL erhållits. X och X är också ägare till den aktuella fastigheten, de som begått överträdelsen och de som har fått fördel av överträdelsen. Komplementbyggnaden som är uppförd avviker från det tidigare bygglov och startbeskedet i sådan utsträckning att den är att betrakta som en ny byggnad.

Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgiften ska bestämmas till 15 456 kr. Skälen för detta är följande.

Enligt 9 kap. 6 § 2 p. PBF ska Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea
Prisbasbeloppet för 2017 uppgår till 44 800.

X och X bedöms vara avgiftsskyldiga för samma överträdelse och solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap. 60 § PBL

Bygglovsenheten finner inga skäl att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53a § PBL.

Byggsanktionsavgiften uppgår således till 15 456 kr $(0,25*44800)+(0,005*44800*19)$.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Fasadritning, handlingsnummer 14.

Plan- och sektionssritning 15.

Kontrollplan, handlingsnummer 17.

Teknisk beskrivning, handlingsnummer 18.

Konstruktionsritning, handlingsnummer 19.

Lägeskontroll, handlingsnummer 8.