

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-06-12

1 (4)

Dnr: BNS-2015-776/228

Byggnadsnämnden

**X**

**Byggsanktionsavgift för en olovlig tillbyggnad samt avskrivning av övriga delar av inkommen anmälan**

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap 51-63 §§, PBL samt 9 kap 7 § pkt 1 plan- och byggförordningen, PBF att ta ut en byggsanktionsavgift av X och X i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X, på 22 750 kr för att utan bygglov och startbesked ha utfört en tillbyggnad till enbostadshuset på fastigheten X i Tyresö kommun enligt bilaga 3 och 4. Fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen.

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap 5 § PBL att lämna anmälan utan påföljd eller ingripande i den del som avser altanen mot sjön, trätrappan placerad längs med enbostadshusets västra fasad och gillestugan/förrådsboden.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg  
Bygglovschef

George Bandak  
Bygglovhandläggare

**Beskrivning av ärendet**



Den 2015-11-20 inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen en anonym anmälan om ett pågående svartbygge på fastigheten X. Anmälan gjorde gällande att tre överträdelser av plan- och bygglagen hade skett:

1. En altan uppförts på fastighetens södra sida mot sjön utan bygglov.
2. En tillbyggnad till enbostadshuset i form av en inglasad veranda uppförts på enbostadshusets västra sida. Tillbyggnaden är i sin helhet uppförd på samfällighetens mark.
3. En trätrappa har uppförts längs med enbostadshusets västra fasad, på samfällighetens mark.
4. En gillestuga/förrådsbod har uppförts på samfällighetens mark.

Bygglovenheten upprättade med anledning därav förevarande tillsynsärende på den aktuella fastigheten.

Kommunen har vid tre tillfällen; 2015-11-25, 2016-02-24 och 2018-04-11 besökt fastigheten, vid besöken har kommunens tjänstemän kunnat konstatera att

1. En altan har uppförts på fastighetens södra sida mot sjön.
2. En tillbyggnad i form av en inglasad uteplats har uppförts på enbostadshusets västra sida.
3. En trätrappa har uppförts längs med enbostadshusets västra sida.
4. En gillastuga/förrådsbod har uppförts som är placerad på samfällighetens mark.

Bygglov eller startbesked saknas för åtgärderna som redogörs för ovan.

Den 2017-12-28 skickade kommunen en begäran om förklaring med avsikt på de åtgärder som vidtagits på fastigheten enligt ovan.

Fastighetsägaren gjorde den 2018-01-22 en anmälan i efterhand för tillbyggnaden och åberopade de s.k. Attefallsbestämmelserna som gör gällande att en tillbyggnad till ett en- och tvåbostadshus om 15 kvm BTA får göras i strid mot detaljplanen.

Det aktuella tjänsteutlåtandet har skickats till fastighetsägaren för eventuella synpunkter senast den 2018-06-11. Inget yttrande har inkommit per den 2018-06-12.

### Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) 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. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot lagen eller föreskrifter eller beslut som har

meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Enligt 11 kap. 27 § 3 stycket (2010:900) får byggnadsnämnden, om ett föreläggande inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur detta ska ske.

Enligt 11 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande eller förbud genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

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.

### **Bedömning**

Det är ostridigt att det utförts en tillbyggnad om ca 15 kvm på enbostadshuset på fastigheten X. Tillbyggnaden är placerad på samfällighetens mark och bedöms ha utförts under 2015 då tillbyggnaden i flygfoto från 2015 saknade tak och byggarbeten tycks pågå på och intill platsen för tillbyggnaden, se bilaga 3.

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan. Tillbyggnaden bedöms som lovpliktig enligt 9 kap 2 § pkt 2 PBL, bygglov och startbesked saknas för tillbyggnaden.

Tillbyggnaden har vidtagits under de aktuella fastighetsägarnas tid som fastighetsägare.

Byggsanktionsavgiften tas i detta fall ut av den som har vidtagit överträdelsen tillika den som fått en fördel av överträdelsen, det vill säga fastighetsägarna till fastigheten X i enlighet med 11 kap 57 § PBL.

Enligt 9 kap 7 § pkt 1 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en tillbyggnad som kräver lov till 0,5 prisbasbelopp, pbb med ett tillägg av 0,005 pbb per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr. Sanktionsarean blir 0 kvm. Byggsanktionsavgiften för tillbyggnaden blir 22 750 kr.

Om rättelse vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp för överläggning vid nämndens sammanträde den 2018-06-21 kommer ingen sanktionsavgift att tas ut. Med rättelse avses följande:

1. Tillbyggnaden rivs och området där tillbyggnaden är uppförd har städats från byggnadsmaterial och annat material som kan uppstå från rivningen.

Altanen som är uppförd på fastighetens södra sida och som vetter mot sjön samt trätrappan som är uppförd längs med enbostadshusets västra sida bedöms inte vara bygglovspliktiga varför anmälan i den delen lämnas utan påföljd eller ingripande, se bilaga 4 för närmare specificering av överträdelsernas lokalisering.

Förrådsboden som i sin helhet är uppförd på samfällighetens mark bedöms vara preskriberad då den finns med på flygfoton sedan åtminstone 2006.

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

1. Anmälan, handlingsnummer Bilaga 1
2. Foton platsbesök 2018-04-11, handlingsnummer Bilaga 2
3. Flygfoto 2015, handlingsnummer Bilaga 3
4. Situationsplan, handlingsnummer Bilaga 4