

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-07-31

1 (4)

Dnr: BNS-2017-807/228

Byggnadsnämnden

X

Utredning om olovligt byggande

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägaren till fastigheten X, Carl Johan X), byggsanktionsavgifter om 30 458 kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden 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 den avgiftsskyldige.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, ska, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Byggsanktionsavgift: 30 458 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Mikael Johansson
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Bygglov beviljades för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av fritidshus 2011-05-26. Lovet gällde ett fritidshus med en bruttoarea om 73,6 kvadratmeter. Vid handläggningen av slutbeviset skickade fastighetsägaren in en lägeskontroll som visade att det färdiga huset hade en area om 76,2 kvadratmeter. Vid granskning av ärendet upptäckte bygglovenheten att huset i själva verket var större och efter kontakt med mätkonsulten fick bygglovenheten en annan lägeskontroll som visade en större byggnad. Vid besök på platsen upptäcktes att tillbyggnaden har samma bredd som huset och har en byggnadsarea på 46,8 kvadratmeter varav 29,9 kvadratmeter består av bruttoarea och 16,9 kvadratmeter består av öppenarea. På en kopia av lägeskontrollen har fastighetsägaren förklarat att en del av tillbyggnaden är avsedd att vara en bygglovsbefriad tillbyggnad enligt attefallsreglerna och en del av tillbyggnaden ska vara "BTA enligt tidigare rivet hus" och en del ska vara skärmtak.

Flygbild visar att grunden på huset var påbörjad 2014-09-27 men inte tillbyggnaden i fråga.

En ansökan om bygglov för tillbyggnad inkom till bygglovenheten 2017-06-21 och fick avslag 2019-07-19 eftersom detaljplanen inte tillåter ytterligare bruttoarea. Avslaget är överklagat till länsstyrelsen. En anmälan om bygglovsbefriad tillbyggnad inkom 2017-03-10 och den är under handläggning.

Yttrande

På en kopia av lägeskontrollen har fastighetsägaren förklarat att en del av tillbyggnaden, 17,9 kvadratmeter, är avsedd att vara en bygglovsbefriad tillbyggnad enligt attefallsreglerna och en del av tillbyggnaden ska vara "BTA enligt tidigare rivet hus", 12 kvadratmeter, och en del ska vara skärmtak, 16,9 kvadratmeter.

Fastighetsägaren skickade in en skrivelse till bygglovsenheten 2018-01-19. I skrivelsen anför fastighetsägaren i huvudsak att han har byggt ett nytt hus samt kompletterat med attefallsdel, inglasning och skärmtak och att han ska ha lämnat in en bygganmälan för attefall 15 kvadratmeter, inglasning 9,6 kvadratmeter och skärmtak 15 kvadratmeter 2014-11-09 eller 2014-09-11 och att han ska fått godkänt av bygglovsenheten 2014-09-14. Vidare menar fastighetsägaren att han avvikit med 5,29 kvadratmeter från sin inlämnade bygganmälan och att det beror på att huset är beställt i storblock och att på grund av regn kunde inte syllan monteras på kvällen och att han monterade sista syllan tidigt på morgonen under mycket stress och inte granskade ritningen tillräckligt och alltså är en felräkning som inte uppsåtligt. Fastighetsägaren anför också att detta ärende bör läggas ner då byggnadsnämnden i Tyresö kommun inte yttrat sig skriftligen inom skälig tid.

Bygglovsenhetens mening är att någon överlämning av en bygganmälan för åtgärden inte har skett 2014 och det har heller inte givits något startbesked för åtgärden 2014. Tillbyggnaden kvalificerar inte som en bygglovsbefriad tillbyggnad enligt 9 kap. 4b § plan- och bygglagen (2010:900) då bruttoarean överstiger 15 kvadratmeter varför hela tillbyggnaden kräver lov. Skrivelsen föranleder inte att ärendet ska läggas ner och har heller ingen påverkan på sanktionsavgiften.

Tjänsteskrivelsen har skickats till fastighetsägaren för yttrande 2019-07-05. Ett svar från fastighetsägaren kom till bygglovsenheten 2019-07-26. Han anför att han önskar att

byggsanktionsavgiften tas bort helt eller reduceras på grund av att nämndens handläggare inte har svarat eller återkopplat till honom angående rättelse enligt inlämnade handlingar i tid och att han inte fått något svar gällande hans förslag till rättelse. Skrivelsen har utformats som ett överklagande, men beslut hade inte tagits i ärendet när skrivelsen lämnades in.

Skrivelsen förändrar inget i ärendet. Handlingarna som lämnats in har varit i samband med ansökan om bygglov och anmälan för åtgärden och byggsanktionsavgiften är kopplad till att en åtgärd är utförd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked och att få bygglov och startbesked i efterhand är inte att göra rättelse enligt 11 kap. 54 § PBL.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 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 tillbyggnaden enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt 11 kap. 51 § PBL 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 § PBL. 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. Byggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varpå en byggsanktionsavgift om 30 458 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

Enligt 11 kap. 57 § PBL 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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan tillbyggnad av enbostadshus som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 2 PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Tillbyggnadens sanktionsarea är 31 kvadratmeter. Byggsanktionsavgift för detta är således 30 458 kronor.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning sanktionsarea

Fotografier på tillbyggnaden från 2017-01-24 och 2017-02-08.

Lägeskontroll bygglovet

Lägeskontroll BTA

Lägeskontroll med förklaring

Flygbild 2014-09-27

Skrivelse 2018-01-19

Skrivelse 2019-07-26