

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-12-01

1 (3)

Dnr: 2011BNS0004

Byggnadsnämnden

Olovligt byggande

Förslag till beslut

Bygglov beviljas i efterhand för olovlig ändrad användning av verksamhet, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.

Enligt äldre plan- och bygglagen 10 kap. 4 § sista stycket, om överträdelsen är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp än som följer av andra stycket eller helt efterges.

Därmed efterges byggnadsavgiften enligt äldre plan- och bygglagen 10 kap. 4 §.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: XX

Adress: X

Kontrollansvarig är certifierad kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen.

Avgift: Bygglov: 7 190 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Åke Skoglund
Förvaltningschef

Christoffer Pettersson
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov i efterhand för ändrad användning av verksamhet där ändring skett innan lov. Bygglovsenheten föreslår att byggnadsnämnden beviljar lov för ändrad användning i efterhand samt debiterar fastighetsägaren till Tyresö 1:7 en byggsanktionsavgift om 33 230 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om ändrad användning av verksamhet i Tyresö slotts östra flygel inkom den 3 maj 2011. Då ändringen av verksamhet redan skett så bedömde byggnadsnämnden att behandla ärendet som olovligt. Verksamheten ändras från att varit bostadslägenhet till café och spa verksamhet. Enligt ett beslut som fattats av miljö- och byggnadsnämnden 2006-12-04 § M386 anmäldes verksamheten om hygienlokal.

Enligt ansökan har montering av branddörr i trapphuset på våning 2, ombyggt badrum på våning 3. Även en riven vägg som inte går att fastställa om det skett inom de tio senaste åren. I en skrivelse från sökanden intygas att enbart ytskikt renoverats i lokalerna.

Då byggnaden är byggnadsminnesskyddad skickades ärendet på remiss till länsstyrelsen. Yttrande inkom den 19 oktober 2011.

Skäl till beslut

Enligt PBL 9 kap. 2 § krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Bygglov ska ges enligt 9 kap. 31 § PBL för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som 8 kap. 13 14 17 §§

Den ändrade verksamheten samt uppförandet av branddörr samt uppförandet av badrum bedöms inte utgöra någon förvanskning.

I länsstyrelsens yttrande bedömer man att badrum på våning 3 samt branddörr i trapphuset kan accepteras ur antikvarisk synpunkt.

Bygglovsenheten bedömer att förslaget uppfyller förutsättningarna för lov enligt 9 kap. 31 § och föreslår därför byggnadsnämnden att bevilja bygglov för ändrad användning av verksamhet.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som har meddelats med stöd av PBL 16 kap. 12 §. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelser avser. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelserna inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Bygglovenheten bedömer att det är skäligen att ta ut en byggsanktionsavgift om 33 230 kronor för de vidtagna åtgärderna.

Enligt övergångsbestämmelserna punkt 3, för överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas på prövning i sak.

Då företrädelserna inte går att fastställa så kommer den äldre plan- och bygglagen att tillämpas.

Företrädelserna avser renovering av ytskikt och badrum samt montering av branddörr i trapphus. Dessa företrädelser anses vara av det ringa slaget. Då byggnadsnämnden anser att branddörr säkerställer brandrisken samt att ytskiktsrenoveringar inte kan anses vara förvanskning.

Enligt äldre plan- och bygglagen 10 kap. 4 § sista stycket, om överträdelserna är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp än som följer av andra stycket eller helt efterges.

Därmed efterges byggsanktionsavgiften enligt äldre plan- och bygglagen 10 kap. 4 §.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan

Byggnaden är byggnadsminnesskyddad.

Fastigheten har en area om 570118 m².

Yttranden

Ärendet har remitterats till länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Ritningar som ingår i beslutet

Planritning plan 1, daterad 24 augusti 2011

Planritning plan 2, daterad 24 augusti 2011

Planritning plan 3, daterad 24 augusti 2011