

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-05-29

1 (4)

Dnr: 2011BNS0197

Byggnadsnämnden

Bygglov i efterhand för stödmur

Förslag till beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas med stöd av 8 kap 11 §, sista stycket plan- och bygglagen (1987:10) för stödmur med avvikelse från gällande detaljplan.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § (1987:10) debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggsanktionsavgift (byggnadsavgift) om 4 x bygglovsavgiften (2 500 kronor) = 10 000 kronor för stödmur som uppförts utan bygglov.
3. Del av ärende gällande olovligt byggande avskrivs.
4. Avgift: Bygglov: 2 500 kronor
Grannhörande: 1 500 kronor
Kungörelse: 270 kronor
Summa avgifter: 14 270 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Tf Bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglovenheten har uppmärksammat på att olovligt byggande av stödmur samt trappa uppförts i anslutning till rubricerad fastighet.

Byggnadsnämnden föreslås bevilja ansökan om lov i efterhand för stödmur med mindre avvikelser mot detaljplan samt debitera fastighetsägaren till X, en byggsanktionsavgift (byggnadsavgift) om 4 x bygglovsavgiften för stödmur som uppförts utan bygglov.

Byggnadsnämnden föreslås avskriva del av ärendet gällande olovligt byggande då rättelse delvis skett.

Beskrivning av ärendet

Bygglovenheten har i skrivelse daterad den 1 september 2011 uppmärksammat på att olovligt byggande av stödmur samt trappa uppförts upp till ca 2 meter på kommunens mark i anslutning till rubricerad fastighet.

Den 22 september 2011 inkom ansökan om lov i efterhand för stödmur till en total längd av 14,5 meter. Till ansökan bifogades bilder på byggnationen samt förklaring till varför den uppförts. Enligt ansökan om lov i efterhand och enligt ortofoto över fastigheten har muren och trappan uppförts under 2006.

I skrivelse daterad 2011-12-29 upplyses fastighetsägaren att om ärendet prövas i byggnadsnämnden i befintligt skick kommer bygglovenheten att föreslå byggnadsnämnden ett avslag. Fastighetsägaren uppmanas att som ägare till fastigheten X att ta bort muren och trappan från den del som är placerad på X, där Tyresö Kommun är fastighetsägare och iordningställa tomten i ursprungligt skick senast 2012-02-23. Om inte uppmaningen följs kommer ärendet att överlämnas till byggnadsnämnden för vitesföreläggande och att olovligt byggande prövas utifrån 10 kap plan- och bygglagen, lagen om påföljder och ingripanden vid överträdelser med mera. Fastighetsägaren uppmärksammas också på att olovligt byggande är förenat med kostnader. Det är byggnadsavgift som motsvarar fyra gånger den avgift som skulle ha betalats om bygglov för åtgärden beviljats och tilläggsavgift som är 500 kr per m² bruttoarea (beräknas på utförd bruttoarea minus 10 kvm), dessutom kan det leda till föreläggande som förenas med vite. Om rättelse sker innan ärendet tas upp för prövning det vill säga det olovligt utförda tagits bort, tas ingen avgift ut och ärendet kan avskrivas.

Den 16 februari 2012 inkommer fotografier som verifierar att mur utanför tomtragrens är borttagen.

Från 16 februari 2012 och framåt inkommer vid flera tillfällen nya reviderade handlingar. Ansökan bedöms komplett 25 april 2012.

I förslaget som slutligen prövas är delar av den tidigare muren kvar till en längd av 5,25 meter mot sydväst, samt ca 2,70 meter respektive 2,90 meter fram till tomtragrens mot vändplan. Murens höjd vid den högsta punkten på insidan är ca 2,30 meter och vid den lägsta ca 1,10 meter. Höjden på sidorna tas delvis upp av motfyllnader där den faktiska höjden är ca 0,3 meter.

Till ansökan hör också förslag att byta befintliga uttjänta slipers mot X och eventuellt ersätta dom med en knäckstensmur till samma höjd och på samma plats. Åtgärd med befintlig sliperskonstruktion bedöms av bygglovenheten vara preskriberad.

Ritningar som ingår i beslutet

Utdrag ur kartdatabas, i skala 1:400, daterad 2012-04-25.

Fasadritning, i skala 1:100, daterad 2012-04-25.

Fasader och sektioner i skala 1:50, daterad 2012-02-16.

Skäl till beslut

Föreslagen åtgärd gällande befintlig sliperskonstruktion bedöms av bygglovenheten som underhållsåtgärd och omfattas inte av bygglovplikt. Fastighetsägaren är skyldig att utföra nödvändiga åtgärder för att underhålla befintlig konstruktion vilket även kan innebära att befintliga delar måste bytas ut. Uttjänta slipers är vanligt förekommande som ex. stödmursegment och enligt bygglovenhetens bedömning är det positivt om de byts ut till mer miljövänligt alternativ eller motsvarande. Denna del av ansökan undantas från beslut och kommer med anledning av att åtgärden är preskriberad inte leda till vidare åtgärd. Detta under förutsättning att konstruktionen är fortsatt likvärdig gällande placering, längd och höjd.

Åtgärden gällande stödmur bedöms enligt bygglovenhetens arkiv och fastighetsägaren/sökanden vara utförd under 2006 och omfattas således av ÄPBL, enligt 8 kap 11 § krävs bygglov för stödmur.

Enligt bygglovenhetens arkiv har bygglov inte beviljats och inte heller sökts för åtgärden.

Enligt övergångsbestämmelser punkt 3, PBL skall för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak, den nya lagen skall dock tillämpas, om det leder till en lindrigare påföljd.

Enligt plan- och byggförordningen 9 kap 1 § (PBF) skall en byggsanktionsavgift tas ut för överträdelser med motsvarande det belopp som fastställts enligt 9 kap PBF. Byggsanktionsavgiften enligt PBF är fastställd till 20 000 kr för murar och plank.

Den olovliga åtgärden utförd 2006 och är endast delvis rättad under 2012. Eftersom anordnande av stödmur med en längd av 10,85 meter skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av ÄPBL 10 kap 4 § debitera XX, ägaren till fastigheten X, en byggsanktionsavgift (byggnadsavgift, ÄPBL) om 4 x bygglovsavgiften (2 500 kronor) = 10 000 kronor.

Kvarvarande stödmur som är placerad på punktprickad mark kan krävas att tas bort helt och ersättas med jordmassor. Dessa jordmassor måste i så fall stödjas av en ny mur i anslutning till tomtgräns. Alternativet att helt ta bort muren helt bedöms därmed inte som tillfredsställande eftersom det finns risk att jordmassor hamnar på gatan. Tomten är kuperad mot gatan och nuvarande förslag bedöms på ett tillfredsställande sätt uppfylla anpassnings- och utformningskraven i tillämpliga delar enligt 3 kap 2 § ÄPBL.

Enligt ÄPBL 8 kap 12 §, sista stycket får bygglov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser om avvikelsen är förenlig med syftet med planen.

Åtgärden uppfyller förutsättningar för lov enligt ÄPBL 8 kap 11 §, sista stycket och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand för anordnande av stödmur om totalt 10,85 meter.

Byggnadsnämnden föreslås vidare att i samband med beslut avskriva del av ärende, gällande olovligt byggande. Detta med hänvisning till att rättelse har skett.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Enligt detaljplan 69 som vunnit laga kraft 1955-05-05 är marken för mur och trappa benämnd som allmän platsmark på del av fastigheten X. Stödmur på fastigheten X är placerad på prickad mark som inte får bebyggas.

Fastigheten har en area om 1570 m².

Yttranden

Ärendet har remitterats till X.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Ingen erinran har inkommit vid datum för tjänsteskrivelsen.