

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-09-19

1 (4)

Dnr: 2011BNS0325

Byggnadsnämnden

Olovlig tillbyggnad av huvudbyggnad

Förslag till beslut

1. Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen
2. Med stöd av 10 kap 4 § äldre plan- och bygglagen debiteras XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (1 440 kronor) = 5 760 kronor för en tillbyggnad om 21,7 m² som uppförts utan bygglov på huvudbyggnadens norra gavel.
3. Ärendet överlämnas till allmän förvaltningsdomstol för prövning av frågan om tilläggsavgift enligt 10 kap, 7 och 9 §§ ÄPBL. Avgiften ska avse en area om 11,7 m²
4. Med stöd 10 kap 14, 15 och 18 §§ ÄPBL vid vite av 150 000 kronor vardera föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att ta bort det olovligt utförda senast 4 månader efter mottagandet av beslutet.
5. Med stöd av 10 kap. 22 § ÄPBL överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.
6. Avgiften för avslag bygglov är 4224 kronor enligt taxa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Martin Fahlman
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att förelägga ägarna till fastigheten X, att vid vite om 150 000 kronor vardera, vidta rättelse genom att riva en olovligt uppförd tillbyggnad om 21,7 m², samt påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift om 5 760 kronor.

Beskrivning av ärendet

Bygglovenheten har via klagomål, inkommet den 25 november 2011 uppmärksammat på att byggnation utan bygglov utförts på fastigheten X.

På flygbilderna från 2005 finns ingen huvudbyggnad på fastigheten. På flygbilder från 2008 är huvudbyggnaden med tillbyggnaden på den norra gaveln uppförd.

Enligt snedställda flygbilder, daterade den 7 mars 2010 kan utläsas att tillbyggnaden är i en våning.

Via en lägeskontroll, daterad den 30 juni 2005 konstateras att tillbyggnaden har en bruttoarea om 21,7 m².

På fastigheten finns bygglov daterat den 7 april 2005 § 85 för nybyggnad av fritidshus om 142 m² bruttoarea, varav ca 71 m² utgörs av en suterrängvåning.

Därutöver finns på fastigheten även bygglov daterat den 18 juni 2002 § B157 för en komplementbyggnad uppförd med en bruttoarea om 30 m².

Byggnadsnämnden beslutade den 11 december 2006 § 185 att vägra bygglov för en tillbyggnad av ett befintligt fritidshus med 23 m² i två plan. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som den 31 januari 2007 beslutade att avslå överklagandet.

Skäl till beslut

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

Bygglovenheten kan dock konstatera att utförd byggnadsåtgärd innebär en avvikelse från gällande detaljplan avseende tillåten bruttoarea.

Den befintliga huvudbyggnaden överskrider den gällande detaljplanen när det gäller största tillåtna bruttoarea med 92 m² eller 184 %. Huvudbyggnaden blir med den utförda tillbyggnaden inräknad, 163,7 m² bruttoarea mot tillåtna 50 m² bruttoarea, vilket innebär en avvikelse om 113,7 m² eller 227 %.

Största tillåtna bruttoarea för fastigheten blir med den utförda tillbyggnaden inräknad 193,7 mot tillåtna 80 m² vilket innebär en avvikelse med 113,7 eller 142 %.

Avvikelsen är av den omfattningen att den inte kan anses som mindre och bedöms inte förenlig med planens syfte.

Byggnadsåtgärden bedöms inte uppfylla kraven för bygglov i 8 kap 11 § äldre plan- och bygglagen.

Fastighetsägarna har sökt lov i efterhand för den utförda tillbyggnaden. 3 juli 2012 kom ansökan in. Avslagsbeslutet är baserat på nya plan- och bygglagen då ansökan kom in efter andra maj 2011. Någon annan bedömning än nu föreliggande avslagsbeslut skulle inte göras enligt prövning mot äldre bestämmelser (äldre plan- och bygglagen).

Då tillbyggnaden är uppförd utan bygglov och bygglov inte kan beviljas i efterhand bedömer bygglovenheten att fastighetsägarna att vid ett vite om 150 000 kronor vardera, ska ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden senast 4 månader efter mottagandet av beslutet.

När en åtgärd som kräver bygglov utförts utan erforderliga tillstånd ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts undanröjs eller på annat sätt rättas om inte lov till åtgärden kan meddelas i efterhand. Till stöd för detta hänvisas till 10 kap 1 § äldre plan- och bygglagen.

Enligt äldre plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska byggnadsavgift tas ut då någon utan lov utför åtgärd som kräver bygglov. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt gällande års taxa skulle ha betalats om lov till samma åtgärd hade meddelats. Byggnadsavgiften för ovanstående åtgärd är 4 x bygglovsavgiften (1 440 kronor) = 5 760 kronor. Byggnadsavgiften enligt ÄPBL bedöms leda till lindrigare påföljd än PBL 2010:900.

Enligt 10 kap 7 § äldre plan- och bygglagen ska förutom byggnadsavgift även tilläggsavgift tas ut.

Tilläggsavgift skall tas ut med ett belopp som motsvarar 500 kronor för varje kvadratmeter bruttoarea som åtgärden har omfattat. När bruttoarean beräknas skall dock 10 kvadratmeter frånräknas. Avgiften avser en area om 11,7 kvm (21,7-10 = 11,7).

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 70, fastställd den 9 juni 1956 samt ändrade planbestämmelser 211, fastställda den 21 februari 1985. Bestämmelserna innebär bland annat att endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 50 m² och för komplementbyggnad 30 m². Den sammanlagda bebyggelsen på fastigheten får inte överskrida 80 m² bruttoarea. Källare och vind får inte anordnas. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet om högst 20 grader.

Fastigheten har en area om 2 325 m².

Yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna den 30 maj 2012. 8 juni begärde fastighetsägarna uppskov på yttrandet och fick det. 2 juli inkom yttrande (aktbilaga) genom ombud.

I yttrandet anges bl.a. att Tyresö kommun systematiskt har gett bygglov med mycket stora avvikelser från planen. Att detta har varit en praxis inom kommunen så sent som 2009. Efter att ett bygglov med stor avvikelse från detaljplanen överklagades av en granne och Länsstyrelsen i sin tur upphävde beslutet har kommunen beslutat sig för att tillämpa en striktare hantering av bygglov.

De nämner även att arbete med ny detaljplan för området har inletts.

Vidare anser fastighetsägarna att det är orimligt och oskäligt att kommunmedborgare som följt den av kommunen tillämpade praxisen avseende bygglov i efterhand ska drabbas av påföljder som beror på kommunens egen handläggning och tillämpning av plan- och bygglagen. Detta strider helt mot såväl allmänna förvaltningsrättsliga principer som Europakonventionens proportionalitetsprincip.

Prövningen om bygglov som frågan om överträdelsens omfattning måste ske mot det gällande bygglovet. Den ska inte ske mot bakgrund av de detaljplaner som är föremål för översyn.

Sammanfattningsvis anser fastighetsägarna att bygglov ska beviljas i efterhand. Ingen byggnadsavgift ska tas ut. Ärendet ska inte lämnas över till domstol gällande tilläggsavgiften samt att de inte ska föreläggas att vid vite ta bort byggnaden. Ärendet bör vilandeförklaras i avvaktan på ny detaljplan.