

YTTRANDE TILL BYGGNADSNÄMNDEN I BOTRKYKA KOMMUN



Innehåll

Bakgrund	1
Yttrande gällande tjänsteutlåtande från 2020-02-25	2
Gestaltning och utformning.....	3-4
Avvikelse avseende byggrätt	3
Yttrande gällande sanktioner	5-7

Datum: 2020-03-06

Fastighetsbeteckning: **Bronsugnen 29**

Ärendenummer: **SBN 2017-000785**

[1]

Bakgrund

Fastighetsägaren har lämnat in en anmälan om attefalls tillbyggnad som frigör 16,6 kvm, vilket innebär att fastigheten kommer uppta 194 kvm. Vilket innebär en över yta på 14 kvm.

Den 2020-02-25 fick vi ta del av tjänsteutlåtande med avslag gällande tillbyggnaden mot söder, vilket innebär att fastighetsägaren måste riva den södra tillbyggnaden. I övrigt bedömer kontoret att förslaget uppfyller kraven enligt gällande detaljplan, gestaltning och utformning.

Om fastighetsägaren tvingas riva den delen kommer det att innebära stora kostnader, dessutom vill inte någon hantverkare ha uppdraget. Eftersom uppdraget är av avancerat art då elen är integrerat i konstruktionen där förvaltningen bedömer ska rivas.

Om fastighetsägaren river då kommer projektet pågå länge, på grund av projektet komplexitet. Taket måste rivas helt och konstruktionen måste ändras.

Yttrande gällande tjänsteutlåtande från 2020-02-25

1. Vilseledande uppgifter

Förvaltningen har gett olika besked till fastighetsägaren gällande byggnadsarean på fastigheten. Tjut från 2019-11-02 Bedömde förvaltningen i att fastigheten avviker med **28 %**, vilket har vilselett fastighetsägarna och är felaktigt. Den aktuella avvikelser utan attefallstillbyggnaden är idag 30,6 kvm = **17%** Man har adderat på avvikelserna men nästan **11%**. Ritningarna och underlaget har varit densamma utan några ändringar, skalenliga och mätbara.

I nya tjänsteutlåtande har man korrigerat avvikelserna efter att vi har påtalat det.

2. Attefallstillbyggnad,

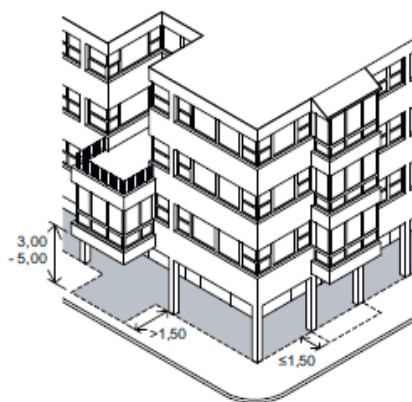
Fastighetsägaren vill göra en rättelse för att undvika rivning som kommer vara väldigt tidskrävande samt kostsamt. Fastighetsägarna har sökt bygglov i efterhand och fått ett avslag. Därför har man lämnat in en attefallsanmälan för tillbyggnad, eftersom avvikelserna är för stora för att betraktas som mindre.

Lösningen har varit att göra en attefallstillbyggnad som upptar 16,6 kvm byggnadsarea av skärmtaket mot söder, varav 15 kvm bruttoarea.

Om attefallstillbyggnaden tillstyrks av förvaltningen blir den aktuella avvikelserna på 14 kvm = 7,7 %

Vi har varit i kontakt med handläggaren gällande ytan som upptar byggnadsarea. Vi har påtalat om att attefallstillbyggnaden frigör 16,6 kvm byggnadsarea varav 15 kvm bruttoarea. En attefallstillbyggnad får ha takutsprång på högst 50 cm enligt SIS som ej upptar byggnadsarea. Förvaltningen har **inte** tagit hänsyn till det i tjänsteutlåtandet, utan medger att enbart 15 kvm frigörs från skärmtaket. **Därför har man beräknat avvikelserna på 15,6 kvm i tjänsteutlåtande, det ska egentligen vara 14 kvm överskridande av byggrätt.**

Vi har kontaktat handläggaren gällande detta utan framgång. Här nedan bifogas ett skrämlapp från SIS gällande mätbara ytor.



Figur 5 - Byggnadsarea vid utkragande byggnadsdelar

7.4 Mätregler

7.4.1 Utan mätvärd utkragande byggnadsdel

Byggnadsarea (BYA) avgränsas av byggnadens fasadliv omedelbart ovanför sockeln. Ingen hänsyn tas till mindre avvikelser som fasadlist, portomfattning etc. Om sockellivet ligger utanför byggnadens fasadliv gäller sockeln som avgränsning.

7.4.2 Med mätvärd utkragande byggnadsdel

Mätvärd utkragande byggnadsdel (taksprång, balkong, bur-språk, konsolburet skärmtak etc.) avgränsas av konstruktionens utsida exklusive eventuella hängrännor, räcken etc., se figur 5.

Projektionen av byggnadsdelen är mätvärd om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen lägre än 3,00 m ovan mark och dess horisontella djup är större än 0,50 m.

Projektionen är också mätvärd om byggnadsdelens lägsta punkt är belägen 3,00 m - 5,00 m ovan mark och dess framkant, exklusive hängrännor, räcken etc., ligger mer än 1,50 m utanför underliggande fasadliv.

Gestaltning och utformning

Åtgärderna som har tillkommit 2017 genom tillbyggnader, förvanskar inte områdets karaktär. Man har försökt bevara den ursprungliga utformningen så att huvudbyggnaden inte medför en förvanskning av områdets karaktär.

Lågt pulpettak samt sammanbyggd komplementbyggnad i linje med fasaden som flera byggnader i området. Tillbyggnaden som har utförts mot söder (Bakgård) är inte störande för omgivningen och ligger inte i den mest allmänna påverkade fasaden.

Flera byggnader i området avviker från områdets karaktär.

Området är inte bevarat då flera fastigheter ändrat på takutformningen med valmat tak, sadeltak och flera fastigheter har även byggt ut komplementbyggnaderna så de är i samma linje som huvudbyggnadens fasad samt har man bebyggt stora skärmtak. Här nedan finner ni exempel på valmat tak.

Avvikelse avseende byggrätt

Förvaltningen bedömer att avvikelsen med $14 = 7,7\%$ avvikelse inte kan ses som liten avvikelse enligt PBL, det finns flera fastigheter i området samt i andra områden i grupphusområde, då förvaltningen har tillstyrkt flera avvikelser.

Härmed bifogas ett ärende från Botkyrka kommun gällande avvikelser gällande byggrätt och placering av tillbyggnad på mark som inte får bebyggas.

Lavendeln 82 - Dnr: SBN 2012-000185

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar bevilja bygglov för åtgärden. Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplan avseende största tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad **om 11 kvm**, samt att en liten del av tillbyggnaden hamnar på mark som endast får bebyggas med förråd.

Byggrätten på ovannämnda fastighet är 140 kvm betydligt mindre än bronsugnen 29 och inom grupphusområde.

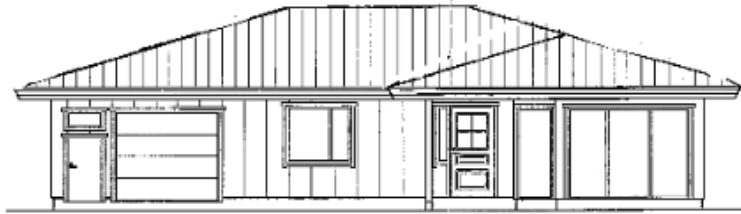
Datum: 2020-03-06

Fastighetsbeteckning: **Bronsugnen 29**

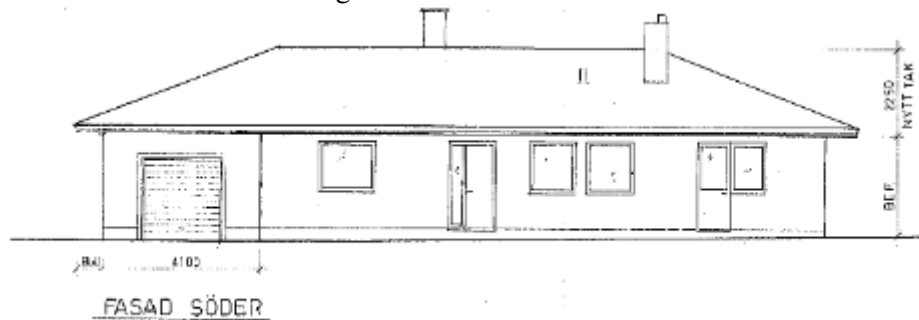
Ärendenummer: **SBN 2017-000785**

[4]

Fastighetsbeteckning Bronsugnen 23.



Bronsugnen 10, har även en överyta gällande byggrätten enligt mätning av kommunens arkivritningar.



Som ni kan se på kartan är bronsugnen 10 större än andra byggnader i området.



Yttrande gällande sanktioner

1.1 Ärendet omfattas även av sanktioner som vi anser inte står i proposition för överträdelsen för. Enligt 11 kap 53 § PBL.

1.2 Flera kommuner tillämpar den totala sanktionsarean till beräkningen av sanktionsarean enligt PBF 1:7. Vilket innebär om man har gjort flera tillbyggnader ska den sammanlagda arean bruttoarean och öppenarean. Eftersom tillbyggnader faller under en och samma kategori. Enligt Mark- och miljööverdomstolen, 2014-P 6193 <http://databas.infosoc.se/rattsfall/27435> ”sanktionsgrundande arean för tillbyggnader”.

I detta fall motsvarar sanktionsarean 65,6 kvm för 6 tillbyggnader, varav en av tillbyggnaderna skärmtaket omvandlas till attefallstillbyggnad samt två tillbyggnader är tillbyggnader av komplementbyggnad.

1.3 Förvaltningen har beräknat sanktionsavgifterna för två tillbyggnaderna av komplementbyggnad som tillbyggnad av huvudbyggnad i sanktionsavgifterna.

Om man beräknar sanktionsavgiften för tillbyggnader av komplementbyggnaden som tillbyggnad av huvudbyggnad så får man en oerhörd ökning på sanktionen. Enligt tjänsteutlåtandet är sanktionerna beräknade till 46 700 kronor för två tillbyggnader av komplementbyggnad om totalt 12,6 kvm.

Vilket innebär en kraftig ökning på sanktionen. De två tillbyggnaderna som har utförts för att utöka garaget mot norr och söder, är och betraktas som tillbyggnad av komplementbyggnad, Så man har bedömt det i tjänsteutlåtande ”tillbyggnader av komplementbyggnad”. Detaljplanen tillåter enligt illustration att sammanbygga huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Om man räknar ut sanktionerna enligt boverkets guide som tillbyggnad av komplementbyggnad, får man beräknad sanktionsavgift på 3 784 kronor för 6,3 kvm, även för 12,6 kvm blir beräkningen av sanktionsavgiften samma inte 46 700 kronor så som man har bedömt i tjänsteutlåtandet. Vänligen se nedan.

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Tillbyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	Komplementbyggnad
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	12.6

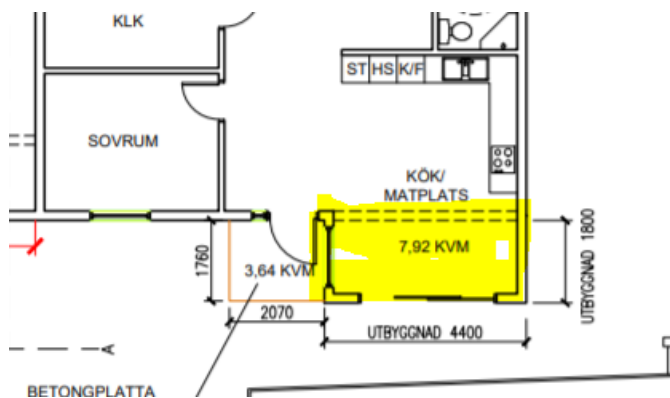
Beräkning

Sanktionsarea	0
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020) Ändra år
Beräkningsgrundande formel	$(0,08 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,08 * 47300) + (0,005 * 47300 * 0)$

Beräknad sanktionsavgift	3 784 kr
---------------------------------	-----------------

1.4 Förvaltningen föreslår fastighetsägarna med ytterligare sanktion i senaste tjänsteutlåtande. Som inte fanns med i förra tjänsteutlåtande, för ingrepp i bärande konstruktion med 7 331 kronor.

Tillbyggnaden nedan har förvaltningen redan föreslagit en sanktion med 23 650 kronor för överträdelsen. Nu föreslår förvaltningen att man ska påföra med ytterligare sanktion för att ha genomfört en tillbyggnad samt ingrepp i bärande konstruktion, vid tillbyggnad är det logiskt att ingripa i bärande konstruktion. Vi tycker att det är ologiskt att hantera en och samma åtgärd som två åtgärder. Då skulle det innebära att vid samtliga tillbyggnader och installation av dörrar och fönster skall behandlas som två åtgärder, exempel "fasadändring och ingrepp i bärande konstruktion" för installation av dörr.



Vi har bett handläggaren om information eller ett beslut som har fattats i liknande ärende, vilket vi inte har fått.

Det här blir en s.k dubbelbestraffning.

Det finns dock ett förbud mot dubbelbestraffning i plan- och bygglagen. Det motiveras av den grundläggande principen att den som begått en överträdelse inte ska bestraffas fler än en gång för en och samma sak.

1.5 Förvaltningen har bedömt att påföra fastighetsägaren med totalt 128 277 kronor. Om man uppför en nybyggnad om 210 kvm utan bygglov så beräknas sanktionsavgiften på 117 068 kr. Vi undrar hur man har bedömt att sanktionen står i proposition till överträdelsen?

Förvaltningen har även föreslagit en sanktionsavgift för en attefallstillbyggnad som ännu inte är genomförd.

Datum: 2020-03-06

Fastighetsbeteckning: **Bronsugnen 29**

Ärendenummer: **SBN 2017-000785**

[7]

Vi hoppas verkligen att nämnden kan tillstyrka förslaget, så att vi slipper rivningsföreläggande på tillbyggnad nr 5 enligt tjänsteutlåtandet. Vi har gjort vårt bästa för att göra en rättelse. Vi hoppas även att nämnden ser över de föreslagna sanktionerna med hänsyn till vårt yttrande.

Vi är inte spekulanter som bygger för att sälja, vi vill bo kvar i Botkyrka kommun med vår lilla dotter.

Vänliga Hälsningar

Augin Erdinc

Filip Grigo

Maria Grigo