

## **Nybyggnad av enbostadshus (Ändring av beviljat lov 2010-02-08 § B025)**

### **Förslag till beslut**

1. Ansökan om bygglov i efterhand för ändringar av beviljat bygglov 2010-02-08 § B025, nybyggnad av enbostadshus, ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ändringarna omfattar tillbyggnad av teknikrum och entré/hall om totalt 13 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt murar med en total längd om 25 m. Avvikelserna från detaljplanen innebär att del av mur och del av huset placerats på mark som inte får bebyggas samt överskridande av största tillåtna byggnadsarea.
2. Med stöd av 10 kap 4 § äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, debiteras XX, ägaren till fastigheten X då överträdelsen begicks, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (8 758 kronor) = 35 032 kronor för en tillbyggnad (teknikrum) om 6 m<sup>2</sup> på huvudbyggnadens nordöstra gavel, en tillbyggnad (entré/hall) om 7 m<sup>2</sup> på huvudbyggnadens nordvästra långsida samt bygglovpliktiga murar med en totallängd om 25 m som uppförts utan bygglov.
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 3 m<sup>2</sup> och debiteras XX. Tilläggsavgiften uppgår till 1 500 kronor.
4. Med stöd av 10 kap. 22 § ÄPBL överlämnas beslutet till Lantmäteriets Inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsregistret.

Avgift: Bygglov i efterhand:	8 758 kronor
Byggnadsavgift:	35 032 kronor
Tilläggsavgift:	1 500 kronor
Grannhörande:	2 670 kronor

Kungörelse:	273 kronor
Summa avgifter:	48 233 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman  
Bygglovchef

Björn Pettersson  
Bygglovhandläggare

## Beskrivning av ärendet

I bygglov beslut 2010-02-08 § B025 beviljades bygglov för nybyggnation av enbostadshus i tre våningar varav en suterrängvåning. Byggnadsarean för huset var 183 m<sup>2</sup> varav 23 m<sup>2</sup> utgjorde altan. Byggsamråd med beslut om kontrollplan hölls 2010-09-29 § K363.

Det framkom att bygglovet inte följts fullt ut i samband med att de nya fastighetsägarna till X sökte slutbevis för bygglovet. I strid mot det beviljade lovet har en entré/hall om 7 m<sup>2</sup> byggnadsarea byggts till på långsida mot nordväst. Ett 6 m<sup>2</sup> stort teknikrum har vidbyggts husets nordöstra gavel, mot gräns till allmänning. Teknikrummet är byggt i suterräng och uppfattas inte som en byggnadskropp från gatan. Fönster- och dörrsättningar är annorlunda jämfört det beviljade lovet, altanen har minskats till 17 m<sup>2</sup>, takutsprång över garage har ökats och planlösningen är något ändrad. Bygglovspliktiga vitputsade murar med en totallängd om 25 m har uppförts, 15 m vid gavel åt sydväst samt 10 m i tomtgräns mot allmänning åt nordost. Den 10 m långa muren har uppförts på mark som inte får bebyggas, den är drygt 0,9 m över omgivande mark närmast gatan och drygt 1,1 m hög där den slutar.

## Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan 357. Bestämmelserna anger bl.a. att en huvudbyggnad om 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea plus altaner om 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea får uppföras. Punktprickad mark på kartan får inte bebyggas.

## Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § 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 den åtgärd som har vidtagits.

Enligt övergångsbestämmelser i PBL punkt 3, ska för överträdelse som ägt rum före 2011-05-02 äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Det framgår i ÄPBL 10 kap 4 § att en byggnadsavgift ska 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  $4 \times$  bygglovsavgiften (8 758 kronor) = 35 032 kronor.

Förutom byggnadsavgift ska även tilläggsavgift tas ut enligt 10 kap 7 § ÄPBL. 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 m<sup>2</sup> frånräknas. Avgiften avser en area om 3 m<sup>2</sup> ( $6+7-10 = 3$ ) och tilläggsavgiften blir således 1 500 kronor.

Enligt 10 kap 9 § ÄPBL ska byggnadsavgiften och tilläggsavgiften tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare av den fastighet som den olovliga åtgärden avsåg.

Totalt blir avgifterna enligt ÄPBL 36 532 kronor (35032+1500). I 9 kap. plan- och byggförförordningen framgår hur motsvarande avgift i PBL räknas ut. För att göra tillbyggnader av en- och tvåbostadshus utan startbesked är byggsanktionsavgiften 0,5 prisbasbelopp, det tillkommer 0,1 prisbasbelopp för att ta tillbyggnaden i bruk utan slutbesked. Man ska även ta ut avgifter per m<sup>2</sup> av tillbyggnaden, denna sanktionsarea ska dock minska med 15 m<sup>2</sup> och blir således 0 i detta fall. Prisbasbeloppet som ska användas är det som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas, 2015 är det 44 500 kronor. För tillbyggnaden blir alltså sanktionsavgiften 26 700 kronor. För mur är byggsanktionsavgiften 0,025 prisbasbelopp plus 0,01 prisbasbelopp per löpmeter, alltså 12 238 kronor i detta fall ( $0,025 \times 44500 + 0,01 \times 44500 \times 25$ ). Total byggsanktionsavgift är 38 938 kronor, vilket är mer än avgifterna i ÄPBL. Alltså ska ÄPBL användas vad gäller tillkommande avgifter för olovligt byggande.

Enligt PBL 9 kap 31b § får bygglov lämnas för åtgärder som avviker mot detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Syftet med gällande detaljplanen var att möjliggöra bostäder på den aktuella platsen.

Rättsfall har visat att byggnader som delvis är placerade på mark som inte får bebyggas kan i vissa fall bedömas som en liten avvikelse. I mark- och miljödomstolens mål 2014-P 2949 beviljades inglasad altan om 35,5 m<sup>2</sup> varav 10,5 m<sup>2</sup> kom att ligga på mark som inte får bebyggas med motiveringen att mindre än en tredjedel av altanen kom att ligga på mark som inte får bebyggas.

Viss överskridande av tillåten byggnadsarea kan t.ex. medges om detta medför en bättre planlösning.

Förslaget strider mot gällande detaljplan genom att den totala byggnadsarean uppgår till 175 m<sup>2</sup>, vilket är 15 m<sup>2</sup> eller 9,4 % mer än vad detaljplanen medger. Teknikrummet samt del av altanen är placerat på mark som inte får bebyggas, totalt är 11 m<sup>2</sup> eller 5,7 % av byggnaden placerad på prickmark. Mur i tomtgräns åt nordost är i sin helhet placerad på prickmark.

Bygglovenheten anser att muren som uppförts i gräns åt nordost utgör en tydlig avgränsning mot allmännings, vilket torde innebära att allmänheten inte kan uppfatta den som del av tomt utan det blir tydligare att det är en allmänning. Att teknikrummet som ligger på mark som inte får bebyggas är byggt som suterrängvåning och inte uppfattas som en byggnadskropp från gatan gör, enligt bygglovenheten, avvikelsen mindre allvarlig än om den legat i nivå med entréplanet. Entré/hallen och teknikrummet utgör avvikelserna i byggnadsarea, denna extra yta medger en bättre planlösning. Bygglovenheten bedömer att avvikelserna från detaljplanen är små och förenliga med detaljplanens syfte.

Det utförda anses uppfylla utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL. Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar eller omgivning enligt 2 kap. 9 § PBL. Därmed kan bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31b § PBL.

#### *Yttranden*

Fastighetsägarna, nuvarande och tidigare, har haft möjlighet att yttra sig över förslaget, men inte gjort det. Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig. Ägarna till X anser att byggnaden på prickmark är oacceptabel, se aktbilaga.

#### **Ritningar och handlingar som ingår i beslutet**

Ansökan, datumstämplad 2015-08-18

Situationsplan/nybyggnadskarta, datumstämplad 2015-08-18

Planritning, datumstämplad 2015-08-18

Fasadritning, datumstämplad 2015-08-18