

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-04

1 (4)

Dnr: 2015BNS0305/231

Byggnadsnämnden

X

Anordnande av altan

Förslag till beslut

Bygglov för altan med tillhörande mur och komplementbyggnad ges med stöd av 9 kap. 31 och 31a §§ plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Beskrivning av hur byggnationen utförts, datumstämplad 2015-04-24, fastställs som kontrollplan.

Startbesked och slutbesked ges med stöd av 10 kap. 23 och 34 §§ plan- och bygglagen.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen påförs ägarna till fastigheten X, XX och XX, solidariskt byggsanktionsavgifter om totalt 22 500 kr för att altanbyggnation, mur och komplementbyggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Avgift: Bygglov i efterhand:	7 120 kronor
Grannhörande:	1 780 kronor
Byggsanktionsavgift:	22 500 kronor
Kungörelse:	273 kronor
Summa avgifter:	31 673 kronor (faktureras separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Bygglovchef

Björn Pettersson
Bygglovhandläggare

Beskrivning av ärendet

En altan har byggts utan att bygglov sökts. Altanen har en area om cirka 120 m². Den är förlagd i en sluttning framför huvudbyggnaden. Cirka 15 m² av altanen är placerad på en lägre nivå i sluttningen, övrig del av altanen är placerad på samma nivå. Den ansluter till befintligt trädäck framför huset. En trappa leder upp till altanen. Höjdskillnaden från där trappan börjar till dess slut är cirka 3,5 m. En cirka 30 m² stor pool är nedsänkt i altanen. Då den ligger i sluttning utgör poolen en mur, den är som högst cirka 1,5 meter ovanför omgivande mark. En komplementbyggnad med en byggnadsarea om cirka 10 m² är byggd på altanen. Räknat från altangolvet har denna en nockhöjd på cirka 2,8 m. Nockhöjden blir över 3 meter om man räknar från medelmarksnivån invid den del av altanen byggnaden är placerad på.

Fastigheten är långsmal, som längst cirka 120 meter och 30 meter som bredast. Altanen är placerad cirka en meter ifrån tomtgränsen till granne i nordöst, X. Denna grannes huvudbyggnad är placerad cirka 45 meter ifrån tomtgränsen, det är även den byggnaden på X som är närmast X. Huvudbyggnaderna på de båda fastigheterna är placerade på ungefär samma avstånd till X.

Bygglovenheten fick vetskap om byggnationen genom en anonym anmälan 2014-06-12. Fastighetsägaren har varit i kontakt med bygglovenheten angående poolbyggnation. I mejlväxling mellan fastighetsägaren och bygglovenheten i april 2013 står bl.a. ”du inte behöver söka marklov för poolen” och ”anpassa poolen till tomtens naturliga förutsättningar för att göra så små ingrepp som möjligt i naturen”.

Skäl till beslut

Regeringsrätten har i RÅ 2009 ref 67 fastslagit att volymökningen är avgörande för huruvida en altan är bygglovspliktig eller inte. Där framgår att altan med en golvhöjd om 1,8 meter över marken är bygglovspliktig. I RÅ 1995 ref 42 framgår att en altan med en högsta höjd om 1,2 meter ovan mark inte är bygglovspliktig. Höjden ovan omgivande mark på altanen som byggts varierar men är över två meter på stora delar av altanen. Bygglovenheten anser att den visuellt utgör en tillbyggnad till huvudbyggnaden som kräver bygglov. Enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen krävs bygglov för mur. Det krävs bygglov för nybyggnad enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen. Då komplementbyggnadens nockhöjd överskrider 3 meter från

medelmarksnivån kan den inte klassas som en sådan bygglovbefriad komplementbyggnad (friggebod) som avses i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen 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 m.m.

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 plan- och bygglagen 16 kap. 12 §. Enligt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att påbörja en nybyggnad av en liten byggnad utan startbesked 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per m² av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean är bruttoarean minskad med 15 m², eftersom sanktionsarean är mindre än 15 m² bruttoarea blir den 0 i detta fall. Enligt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att bygga en bygglovspliktig altan utan startbesked 0,25 prisbasbelopp. Enligt plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift tas ut för uppförande av mur, vilket skulle kunna beröra poolen. Med tanke på mejlväxlingen med bygglovenheten samt att poolen är helt nedsänkt i altanen anser bygglovenheten att en sanktionsavgift för poolen/muren inte ska tas ut. Sanktionsavgiften blir alltså 0,5 prisbasbelopp (0,25+0,25). Prisbasbeloppet är 44 500 kr, vilket ger en byggsanktionsavgift om 22 250 kr.

En byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet som överträdelsen avser enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Bygglovenheten anser att det utförda uppfyller utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen. Det bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för grannar och omgivning. Därmed kan bygglov i efterhand beviljas för altan, mur och komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 31 och 31a §§ plan- och bygglagen.

Beskrivningen av byggnationen anses kunna utgöra kontrollplan. Åtgärden antas uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Därmed kan ett start- och slutbesked ges med stöd av 10 kap. 23 och 34 §§ plan- och bygglagen.

Området omfattas av strandskydd. Då bygglov beviljades i juni 2009 för tillbyggnad av huvudbyggnad och garage meddelades dispens från strandskyddsbestämmelserna. Eftersom altanen är placerad mellan huvudbyggnaden och garaget anser bygglovenheten att den är placerad på del av tomt som redan är i anspråkstagen, därmed krävs ingen ytterligare dispens.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område.

Yttranden

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Tre fastighetsägare på fastigheterna X och X har inte yttrat sig. Två fastighetsägare på fastigheterna X och X har inget att erinra mot förslaget.

Fastighetsägarna har i skrivelse 2015-06-08 meddelat att de godtar detta förslag till beslut.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, datumstämplad 2015-04-24

Situationsplan, datumstämplad 2015-04-24

Planritning, datumstämplad 2015-04-24

Fasadritning, datumstämplad 2015-04-24

Kontrollplan (beskrivning av bygget), datumstämplad 2015-04-24