

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-01-07

1 (5)

Dnr: 2012BNS0133

Byggnadsnämnden

Bygglov i efterhand för altan samt marklov i efterhand för utfyllnad av mark

Förslag till beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas för altan enligt 8 kap 11 § äldre plan och bygglagen, ÄPBL.
2. Marklov i efterhand beviljas för utfyllnad av mark enligt 8 kap 18 § ÄPBL.
3. Med stöd av 10 kap. 4 § ÄPBL påförs ägarna till fastigheten X, XX och XX, solidariskt en byggnadsavgift om 17 600 kronor. Byggnadsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Avgifter:

Bygglov i efterhand:	2 200 kronor
Marklov i efterhand:	2 200 kronor
Grannhörande:	1 500 kronor
Kungörelse	264 kronor
<u>Byggnadsavgift(4 x avgift)</u>	<u>17 600 kronor</u>
Summa avgifter:	23 764 kronor

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ärendet avser bygg- och marklov i efterhand efter olovligt utförda åtgärder. Bygg- och marklov föreslås enligt förslaget. Byggnadsavgift enligt ÄPBL, påförs fastighetsägarna.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten finns ett befintligt enbostadshus med en befintlig byggnadsarea, BYA om 144,9 m², varav öppenarea, OPA/ altan utgör 17,6 m² samt ett befintligt garage om 24,4 m² BYA.

Ansökan avser bygglov i efterhand för ej underbyggd altan med en total area om ca 74 m² på kuperad terräng samt marklov i efterhand för fyllnad av mark, innanför och delvis över tomtgräns till X.

Kort historik

Bygglovenheten fick den 2011-05-16 in anonymt klagomål på altan som byggts för nära tomtgräns (dnr 2011BNS 0023). Anmälan kompletterades den 2011-08-09 att även innefatta markuppfyllnader på rubricerad fastighet.

Vid besiktning på fastigheten den 2011-10-24 konstaterades att en altan som delvis är högre än 1,2 meter finns på fastigheten.

2012-02-14 skickades information till fastighetsägaren där denne ges möjlighet att komma in med en skriftlig förklaring och ev. ansöka om bygglov i efterhand för den utförda åtgärden. I skrivelsen informerades om att olovligt byggande kan innebära kostnader som byggsanktionsavgift m m.

2012-04-11 inkommer ansökan om lov i efterhand för altan samt marklov för utfyllnad och stabilisering av slänt.

2012-04-23 görs åter tillsyn på fastigheten. Fotografier togs vid tillfället.

Under sommaren och hösten 2012 inkommer, efter kontakt med fastighetsägaren ytterligare kompletteringar och handlingar, bl.a. överenskommelse med grannfastigheten X gällande släntens utformning. Bygglovenheten gör efter överenskommelse, besök under maj 2012 på grannfastigheten X gällande placering av altan och bedömning av olägenhet för granne.

2012-10-29 görs grannhörande.

2012-12-14 görs nytt tillsynsbesök på fastigheten med anledning av synpunkt gällande altanens höjd och utformning som inkommit vid grannhörande.

Skäl till beslut

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, PBL. Bygglovenheten bedömer att åtgärderna som vidtagits är lovpliktiga. Enligt bygglovenhetens arkiv har lov inte beviljats för åtgärderna.

Enligt 8 kap 1 och 3 §§ ÄPBL krävs bygglov för att göra tillbyggnader och för att göra ändringar av byggnader som väsentligt påverkar deras yttre utseende. Enligt 8 kap 9 § krävs marklov för fyllning som väsentligt förändrar höjdläget (mer än 0,5 meter).

Altaner över 1,20 meter från marknivån bedöms bygglovspliktiga.

Byggsanktionsavgift

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 PBL 16 kap. 12 §. Enligt övergångsbestämmelserna i PBL gäller för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 att äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Enligt PBL/ och 9 kap 7 § plan och byggförordningen, PBF är sanktionsavgiften för tillbyggnad som utförts utan lov, som lägst 20 000 kr och tillkommande sanktionsavgift för att åtgärden påbörjats utan att startbesked meddelats, 40 000 kr (år 2011).

Prövningen i sak bör därmed ske enligt ÄPBL. Eftersom anordnande av altan, och tillbyggnad av altan med en öppenarea, OPA om 6,6 m har skett utan bygglov föreslås att byggnadsnämnden beslutar att med stöd av ÄPBL 10 kap 4 § debitera ägarna till X en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (2200 kronor) = 8 800 kronor.

Eftersom fyllning av mark skett utan marklov föreslås att byggnadsnämnden beslutar med stöd av ÄPBL 10 kap 4 § även debitera fastighetsägarna en byggnadsavgift om 4 x marklovsavgiften (2 200 kronor) = 8 800 kronor.

Lovprövning

Enligt byggnadsstadgan skall byggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. På den befintliga huvudbyggnaden finns idag en altan som vetter mot sydost. Den föreslagna (redan uppförda) altanen ansluter sedan i sin tur till den befintliga. I den förlängda linjen uppgår avståndet till grannfastigheten till 4,08 meter, ett avsteg med 42 cm mot byggnadsstadgan. Avsteget bedöms för stort för att vara inom felmarginalen.

X ligger högre än grannfastigheten X. Mellan fastigheterna är höjdskillnaden ca 3-4 meter och delvis löst med en befintlig stödmur som tillskapar en plattform utanför källarplanet på X. Nivåskillnaden fortsätter sedan efter muren och ytterligare ner mot X med ett par meter.

Altanen enligt förslaget är placerad på plattformen med en högsta höjd om ca 2,65 meter, 4,08 från tomtgränsen och sedan indragen i förhållande till den tomtgränsen mot X. Vid det södra hörnet är avståndet ca 10 meter. Den närmaste punkten (4,08 från tomtgränsen) bedöms inte utgöra

stadigvarande vistelseyta, då uteplatsen i huvudsak ligger längre bort och utom visuellt synhåll mellan fastigheterna.

Höjdförhållandena mellan fastigheterna gör dels att avståndet huvudbyggnaderna proportionerligt ökar, och att problem med insyn mellan föreslagen altans ovansida och entrésituation för X inte kan bedömas som en olägenhet. Föreslaget avsteg från byggnadsstadgan på 0,42 meter påverkar inte bedömningen.

Gällande avvikelser mot detaljplanens högsta tillåtna BYA avser det den utkragande del av altan som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Marken är på denna del relativt flack. Här bedöms 6,6 m² som en tillbyggnad och skall då räknas som öppenarea, OPA.

Föreslagen byggnation avviker därmed från gällande detaljplan genom att del av altan placeras 4,08 m från gräns mot grannfastigheten istället för tillåtna 4,5 m och största tillåtna BYA (158 m²) överskrider med 20,9 m² (13,2 %).

Förslaget bedöms uppfylla anpassnings- och utformningskraven enligt ÄPBL och avvikelserna bedöms sammantaget som en mindre avvikelse.

Förslaget uppfyller därmed förutsättningar för lov enligt ÄPBL 8 kap 11 §, sista stycket och därmed föreslås att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand med mindre avvikelse mot detaljplanen för anordnande av altan och tillbyggnad av altan enligt förslaget.

Gällande utfyllnad av slänt mot X/fastighetens nordvästra hörn på gränsen, bedöms utfyllnaden till mindre del utgöra 1,5 meter från befintlig marknivå. På merparten av ytan bedöms fyllnaden vara runt ca 0,5 - 1,0 meter för att sedan vara någon decimeter över tomtgränsen. Fastighetsägarna på X har gett sitt godkännande till åtgärden. Även här bedöms förslaget uppfylla anpassnings- och utformningskraven och marklov för utfyllnad av mark föreslås beviljas i efterhand enligt 8 kap 18 § ÄBPL.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan nr 69 som vunnit laga kraft 1955-05-05. Planbestämmelser: BFI v medger bl. a. att 1/7 av tomtarealen (158 m²) får bebyggas.

Enligt 39§ Byggnadsstadgan, Bs skall byggnader placeras minst 4,5 meter från grannfastighet.

Fastigheten är 1106 m².

Yttranden

Berörda sakägare XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX och XX har fått tillfälle att yttra sig över förslaget

XX motsätter sig åtgärden med synpunkter på att byggnationen är för stor och får för stort blickfång.

I övrigt har ingen erinran inkommit.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Lägeskontroll skala 1:500, daterad 2012-05-24

Lägeskontroll ej i skala, daterad 2012-10-04

Planritning skala 1:100, daterad 2012-04-11

Fasadritning skala 1:100 mot söder, daterad 2012-04-11

Fasadritning mot öster skala 1:100, daterad 2012-04-11

Fasadritning mot väster skala 1:100, daterad 2012-04-11

Marksektioner skala 1:100, daterad 2012-04-11

Situationsplan 1:400 daterad 2012-04-11