

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2014-01-30

1 (4)

Dnr: 2013BNS0631

Byggnadsnämnden

## Nybyggnad av komplementbyggnad

### Förslag till beslut

Bygglov i efterhand beviljas för carport med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen

Med stöd av äldre plan- och bygglagen 10 kap 4 § debiteras XX, ägaren till fastigheten X, en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (2 500 kronor) = 10 000 kronor för carport som uppförts utan bygglov.

Avgift: Bygglov: 2 670 kronor  
Byggnadsavgift: 10 680 kronor  
Kungörelse: 273 kronor  
Summa avgifter: 13 623 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman  
Bygglovchef

Björn Pettersson  
Bygglovhandläggare

### Sammanfattning

Ansökan avser bygglov i efterhand för en carport om 26 m<sup>2</sup> byggnadsarea tillika öppenarea.

## Beskrivning av ärendet

Vid tillsyn på fastigheten 2013-08-01 upptäcktes att en bygglovpliktig carport uppförts utan bygglov. Carporten har en byggnadsarea tillika öppenarea om 26 m<sup>2</sup>. Den är placerad två meter från fastighetsgräns. Gränsen utgörs av en bergvägg. Cirka fem meter ovanför markplanet i carporten går fastighetsgränsen och cirka ytterligare tio meter högre upp är grannhuset placerat.

Sedan tidigare är bygglov beviljat på fastigheten för tillbyggnad av huvudbyggnad till en total bruttoarea om 120 m<sup>2</sup>. Det finns också en gäststuga på fastigheten, dess bruttoarea är 30 m<sup>2</sup>.

Flygbilder visar att carporten är uppförd mellan 2010-06-29 och 2012-09-08.

Ansökan avviker inte från detaljplanen.

Ett brev med kommunikering av det här förslaget till beslut skickades den 14 februari 2014 till fastighetsägarna för yttrande innan det tas upp på nämndsammanträde.

## Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 54 och 211. Bestämmelserna innebär bland annat att bruttoarea för huvudbyggnad får vara 50 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad 30 m<sup>2</sup>, sammanlagt får bruttoarea för fastigheten vara 80 m<sup>2</sup>. Byggnader ska förläggas minst 6 meter ifrån fastighetsgräns, men uthus eller annan gårdsbyggnad får med hänsyn till storlek och andra omständigheter uppföras närmare fastighetsgräns än 6 meter. Detta får ske efter att granne hörts.

Fastigheten har en area om 3342 m<sup>2</sup>.

## Yttranden

Ägarna till grannfastigheten har i yttrande inget att erinra mot byggnaden.

Sökande inkom den 3 mars 2014 med yttrande gällande kommunikering av beslut.

”För det första kan konstateras att inga hinder eller erinrande föreligger samt att ni därmed godkänner byggnaden. Detta tackar vi särskilt för.

Då byggnation befunnits på platsen sedan 1955 är förståelsen låg för att ni valt att betrakta detta som ett bygglovspliktigt ärende då ni också fått in en anmälan om ej bygglovspliktig åtgärd. Ni har ej visat på att byggnation ej funnits på platsen tidigare. Nya regler kan dessutom inom kort komma att träda ikraft vilkas syfte är att underlätta både för er på byggnadskontoret och oss som fastighetsägare. Detta borde beaktas.

Ett sakfel i er beskrivning där det påstås att tomtgränsen befinner sig ca fem meter ovan byggnationens markplan kan konstateras. Tydligt har höjdkurvorna på tomtkartan spelat ett spratt då dessa är kraftigt generaliserade. Bergväggen har delvis negativ lutning och är i huvudsak lodrät vilket innebär att tomtgränsen vid denna plats går uppe på hyllan ca 12 meter ovan markplanet.

Jag framställer härmed om att ni skall hantera ärendet som ett icke bygglovspliktigt ärende.”

### Skäl till beslut

Byggherren har i ansökan påtalat att aktuell plats använts som förråd med eller utan takkonstruktion och i olika skepnader sedan 1955. Därför anser byggherren att det inte ska krävas bygglov för carporten utan hävd ska gå före. Bygglovenheten kan inte se något förråd på flygbilder från tidigare år, däremot ser platsen ut att ha använts som uppsamlingsplats för diverse föremål, som t.ex. båt, under åren. Bygglovenheten bedömer att åtgärden som vidtagits är lovpliktig.

Enligt planbestämmelserna ska byggnader placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns. Uthus eller annan gårdsbyggnad får placeras närmare fastighetsgräns än 6 meter ifall dess ringa storlek och andra omständigheter gör att den inte anses utgöra en olägenhet. Carporten är placerad i anslutning till infartsväg och enbart 2 meter ifrån fastighetsgräns. Bygglovenheten bedömer att dess ringa storlek, placering nedanför en bergsklippa, att den är väl anpassad till terrängen och fastighetens förutsättningar gör att undantaget mot placering av byggnader minst 6 m ifrån fastighetsgräns är uppfyllt. Ägarna till grannfastigheten har inget att erinra mot byggnaden. I övrigt bedöms carporten uppfylla utformningskraven i tillämpliga delar i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen. Därmed kan bygglov i efterhand beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Enligt övergångsbestämmelser i plan- och bygglagen punkt 3, ska för överträdelser 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. Flygbilder visar att carporten är uppförd mellan 2010-06-29 och 2012-09-08, det är alltså oklart om byggnationen är utförd enligt äldre plan- och bygglagen eller den nu gällande plan- och bygglagen.

Påföljden enligt 10 kap 4 § äldre plan- och bygglagen är att en byggnadsavgift motsvarande fyra gånger bygglovavgiften tas ut ifall en åtgärd som kräver bygglov utförts utan lov. Byggnadsavgiften baseras på bygglovavgiften då åtgärden utfördes. 2010 var bygglovavgiften 2 500 kr, byggnadsavgiften blir 10 000 kr (4 x 2 500). För plan- och bygglagen framgår byggsanktionsavgiften av 9 kap. plan- och byggförordningen. För en komplementbyggnad av denna storlek blir byggsanktionsavgiften 13 578 kr. Alltså ska påföljden räknas efter äldre plan- och bygglagen.

Bygglovenheten anser att det de sökande har tillfört i sitt yttrande inte föranleder något nytt ställningstagande i frågan. Då bedömningen gällande tidigare byggnad bedöms utifrån flygbilder som visat på att inte någon tidigare carport i den storleken varit uppförd samt att vid tillsyn av fastigheten kunde bygglovenheten göra den bedömning av att carporten inte kan av sitt utseende varit underhållen sedan 50-talet.

Då endast det är ett lagförslag gällande 25 m<sup>2</sup> bygglovsbefriad komplementbyggnad kan det ej tas med i bedömningen av detta ärende.

Beskrivning utav fastighetsgränsen är baserad på de handlingar som lämnats i ärendet.

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

Ansökan, datumstämplad 2013-12-19

Nybyggnadskarta, datumstämplad 2013-12-19

Fasadritning sydväst och nordost, datumstämplad 2013-12-19

Plan-, sektion och fasadritning sydost, datumstämplad 2013-12-19