



Jan Casserstedt  
jan.casserstedt@varmdo.se  
08-570 483 16  
Jurist

## Tjänsteskrivelse

### SKAFT 1:140, Kanholmsviksvägen 36: Förslag till beslut i klagomålsärende

#### Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. förelägga Karl-Erik Backman (19470331-9410) att senast fem månader efter att detta beslut vunnit laga kraft enligt markering på bilaga 1 undanröja den sammanbyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnad som utförts på fastigheten Skaft 1:140, med stöd av 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL,
2. förena föreläggandet i punkt 1 med vite om 100 000 kronor att erläggas av Karl-Erik Backman (19470331-9410) om beslutet inte efterlevs inom där utsatt tid, med stöd av 10 kap. 18 § ÄPBL,
3. inte ingripa i övrigt enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, med anledning av uppgifter i klagomålsärende avseende ovårdad tomt,
4. skicka beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 10 kap. 22 § ÄPBL.

#### Ärendet

Anonymt klagomål med anmärkning på att fastigheten Skaft 1:140 inte hölls i vårdat skick inkom till dåvarande bygg- och miljökontoret den 1 april 2014. Vid syn på fastigheten den 28 april 2014 kunde konstateras att på fastigheten fanns uppställda flera fordon samt en stor mängd spridda lösa saker. Likaså kunde konstateras att huvudbyggnad och komplementbyggnad hade byggts samman.

Av flygfotografier framgår att denna ihopbyggnad utförts efter 2008, se bilaga 2.

Fastighetsägaren har inkommit med skriftligt svar där han anför att ihopbyggnaden av byggnaderna är att betrakta som ett sådant skärmtak som avses i 8 kap. 4 § ÄPBL och att bygglov därför inte krävs för åtgärden.

### Tillämpliga bestämmelser

Fastigheten är inom planlagt område, byggnadsplan 244 (fastställd 14 september 1962, nya planbestämmelser fastställda 2 juni 1988) med bygg rätt för huvudbyggnad om 60 kvadratmeter byggnadsarea samt 20 kvadratmeter öppenarea; byggnadsarea om 40 kvadratmeter för komplementbyggnad.

Eftersom byggnaderna byggdes ihop efter 2008 men före maj 2011 ska äldre bestämmelser användas för prövningen i sak, om inte nya bestämmelser leder till lindrigare resultat, punkt 3 i övergångsbestämmelserna PBL. Prövning enligt de nya bestämmelserna leder i detta ärende inte till lindrigare resultat varför ÄPBL tillämpas i sakprövningen.

Klagomålsärendet avseende ovårdad tomt påbörjades efter att nya plan- och bygglagen trätt i kraft, och sakprövningen i denna del sker därför med stöd av PBL och inte med äldre plan- och bygglagen

Enligt 8 kap. 1 § p. 1 ÄPBL krävs bygglov för att göra tillbyggnad.

Ansökningar om bygglov inom område med detaljplan ska enligt 8 kap. 11 § ÄPBL bifallas om de inte strider mot detaljplanen. Mindre avvikelser får dock medges.

Enligt 10 kap. 27 § 2 st. ÄPBL får en byggnadsnämnd inte besluta om föreläggande enligt 14 § 1 st. om mer än tio år har förflutit från det att en bygglovspliktig åtgärd vidtagits.

Förelägganden enligt 10 kap. 14 § ÄPBL får förenas med vite enligt 10 kap. 18 § ÄPBL. Vitet ska sättas i relation till överträdelsens art men samtidigt vara så stort att det har avsedd påtryckningseffekt.

Tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risk för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer, enligt 8 kap. 13 § PBL.

### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Vid besök på platsen kunde konstateras att fastighetens huvud- och komplementbyggnad hade byggts ihop. Att detta hade utförts efter 2008 framgår av flygfotografier från 2008. Denna byggnadsåtgärd är att beteckna som tillbyggnad, för vilket bygglov krävs enligt 8 kap. 1 § ÄPBL.

Fastighetsägaren Karl-Erik Backman har i sitt svar anført att byggnadsåtgärden inte kräver bygglov då det rör sig om ett sådant skärmtak som avses i 8 kap. 4 § ÄPBL. Avdelningen menar att, trots att ett skärmtak kan uppföras utan bygglov, detta medför att byggnadens storlek ska beräknas som summan av båda byggnadernas byggnadsarea då de byggts samman. Vidare ska ett skärmtak ha en enkel konstruktion och framstå som fristående från byggnaden. Detta tak har samma takbeläggning som byggnaderna i övrigt, är försett med innertak, skjutbara

glasväggar och är inrett som ett bostadsutrymme. Detta sammantaget medför att taket inte bedöms vara ett sådant skärmtak som avses i 8 kap. 4 § ÄPBL, och även om det skulle vara ett sådant bygglovsfritt skärmtak så medför det att detaljplanens bestämmelser om största storlek för huvudbyggnad överskrids.

Förslaget på beslut har kommunicerats med Karl-Erik Backman som i skriftligt svar har meddelat att det uppförda taket är ett skärmtak som inte kräver bygglov, och att utrymmet under taket vidare inte var bostadsutrymme. Han är vidare beredd att montera bort taket från huvudbyggnaden och ta bort väggarna.

Det som Karl-Erik Backman har framfört förändrar inte avdelningens bedömning. Om taket byggs om så att det uppfyller kraven på ett bygglovsfritt skärmtak enligt bestämmelsen i 9 kap. 4 § PBL har föreläggandet efterlevs. Det är dock upp till fastighetsägaren att bedöma hur detta bäst sker.

Sammanbyggnaden av byggnaderna medför att fastighetens huvudbyggnad klart överskrider detaljplanens bestämmelse om största byggnadsarea för huvudbyggnad. Bygglov kan sannolikt inte lämnas för denna åtgärd, varför Karl-Erik Backman inte har uppmanats ansöka om bygglov i efterhand.

Då tillbyggnaden inte är förenlig med detaljplanens bestämmelser och då bygglov inte kan lämnas, ska istället Karl-Erik Backman föreläggas att undanröja tillbyggnaden i enlighet med markering på bilaga 1, med stöd av 10 kap. 14 § ÄPBL. Detta ska vara utfört senast fem månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Relativt lång tid bör tillåtas för att detta ska utföras då det är fråga om ett bostadshus för permanentboende.

Om inte föreläggandet följs kan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden begära om handräckning hos kronofogden, 10 kap. 14 § 2 st. ÄPBL. Föreläggandet ska förenas med vite om 100 000 kronor att betalas av Karl-Erik Backman i det fall föreläggandet inte följs inom utsatt tid, d v s fem månader efter att beslutet vunnit laga kraft, 10 kap. 18 § ÄPBL. Vitet bör bestämmas till ett högt belopp då det bedöms angeläget att tillbyggnaden undanröjs, samt att själva åtgärden kan vara relativt kostsam varför ett högt vite är motiverat.

Vad gäller klagomålet avseende ovårdad tomt gör kontoret den bedömningen att den stora mängd föremål som finns upplagda på tomten inte innebär sådan betydande olägenhet för omgivningen att detta motiverar ett ingripande från nämndens sida. Föremålen är till stor del på Karl-Erik Backmans tomt, bakom själva byggnaden och syns endast delvis från omkringliggande fastigheter. Klagomålet i denna del lämnas därför utan åtgärd och ärendet avslutas från vidare handläggning.

## Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen Stockholm.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt  
Jurist

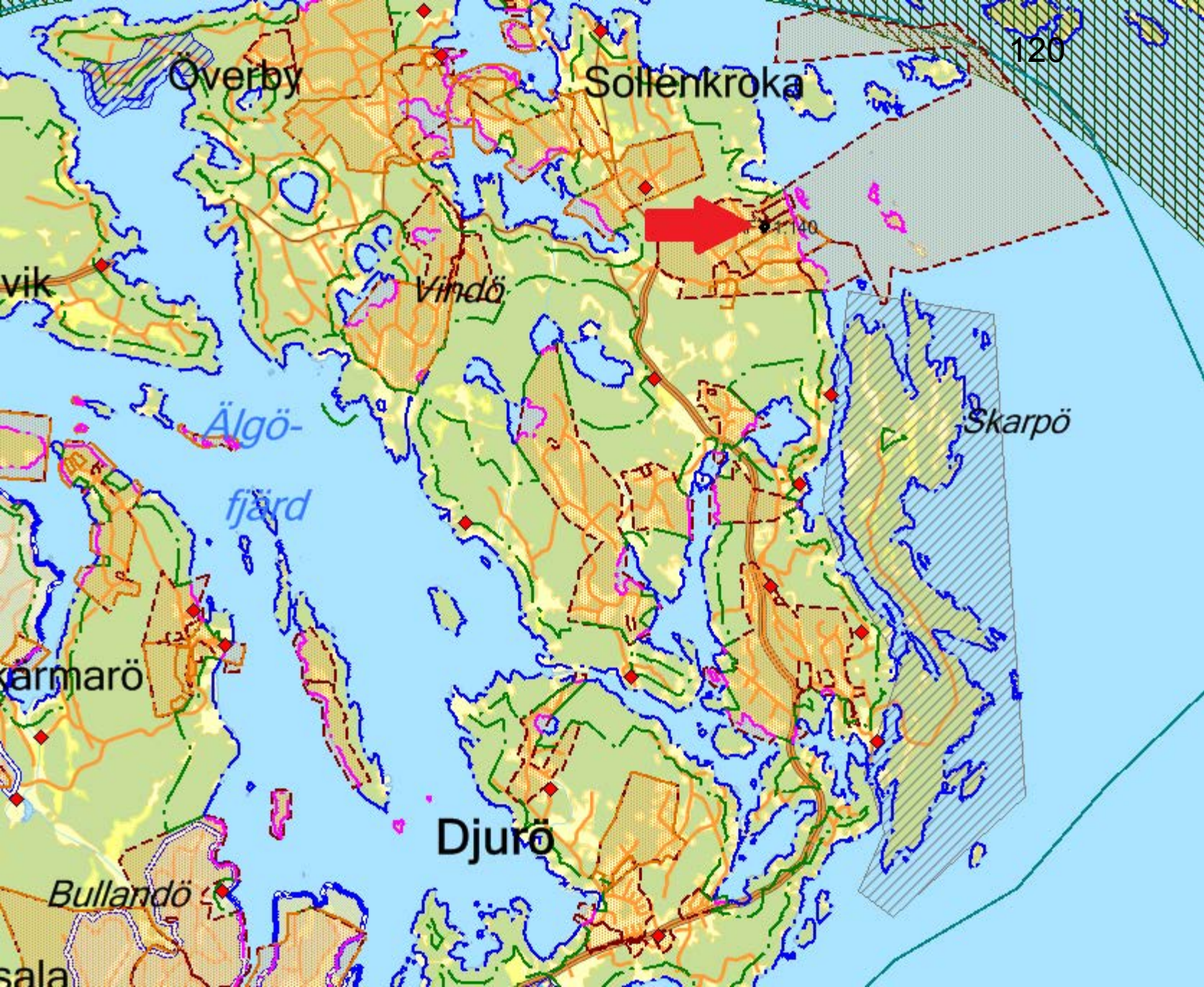
Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Bilagor:

1. Markering där det som ska undanröjas är markerat.
2. Flygfotografier från 2008 och 2011.
3. Hur man överklagar.

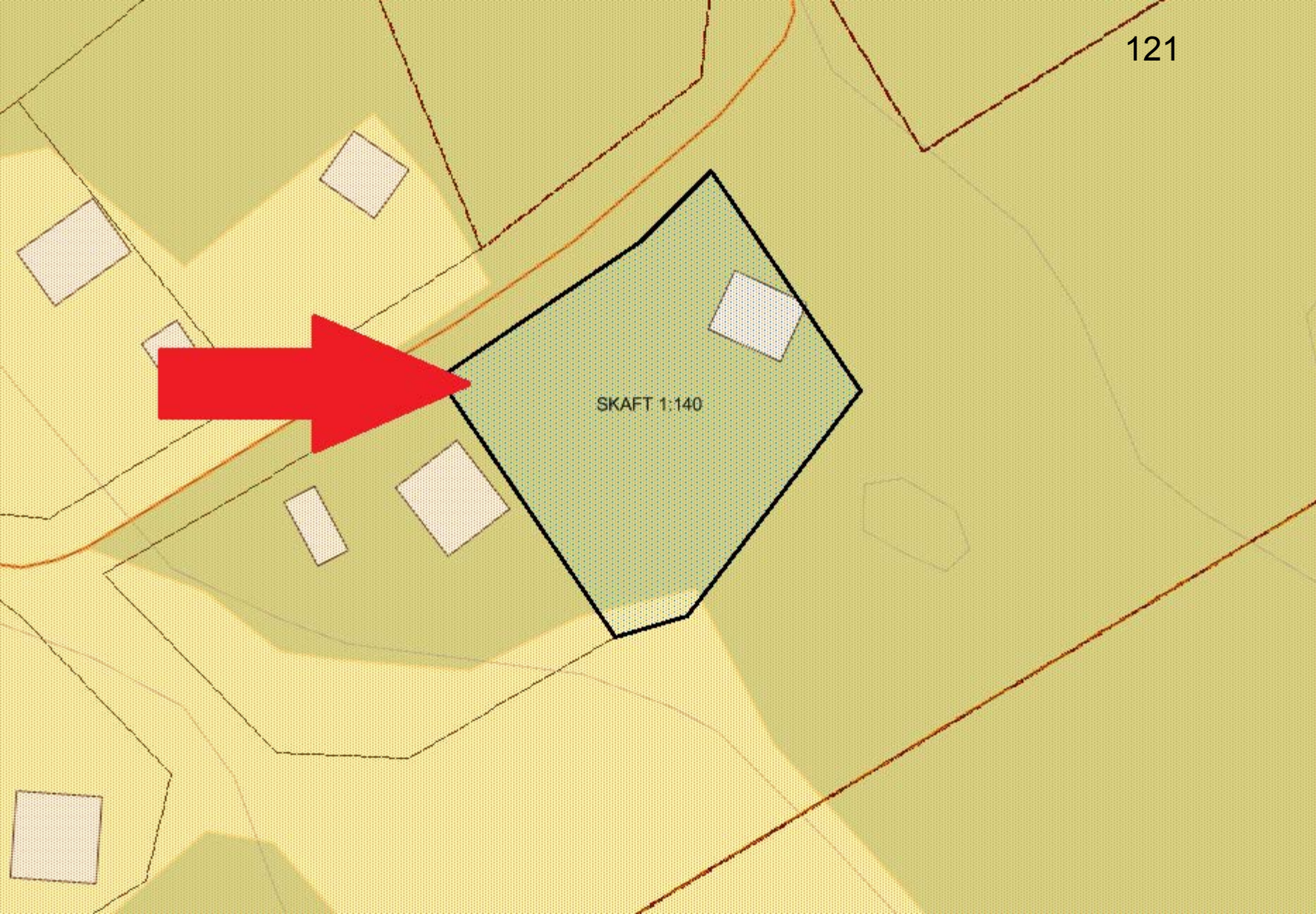
### Sändlista:

Karl-Erik Backman, Rek+MB



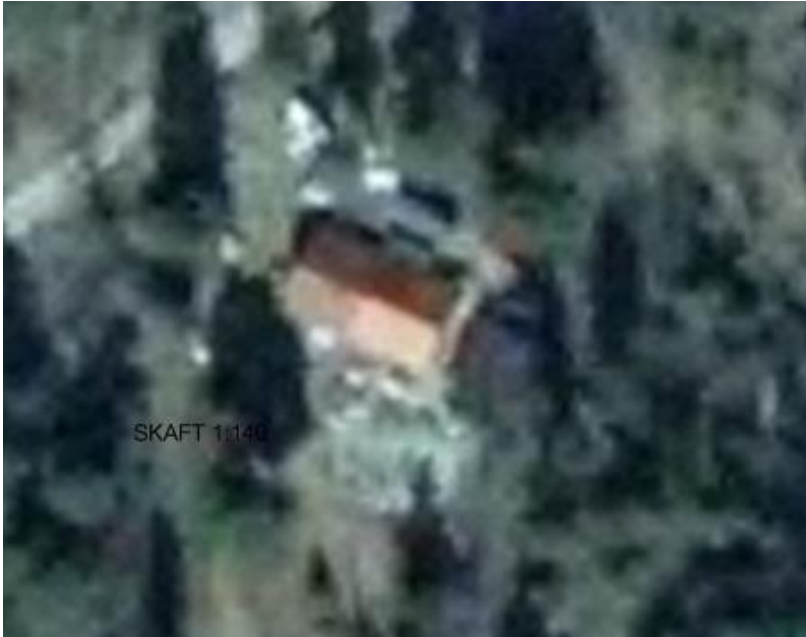


SKAFT 1:140

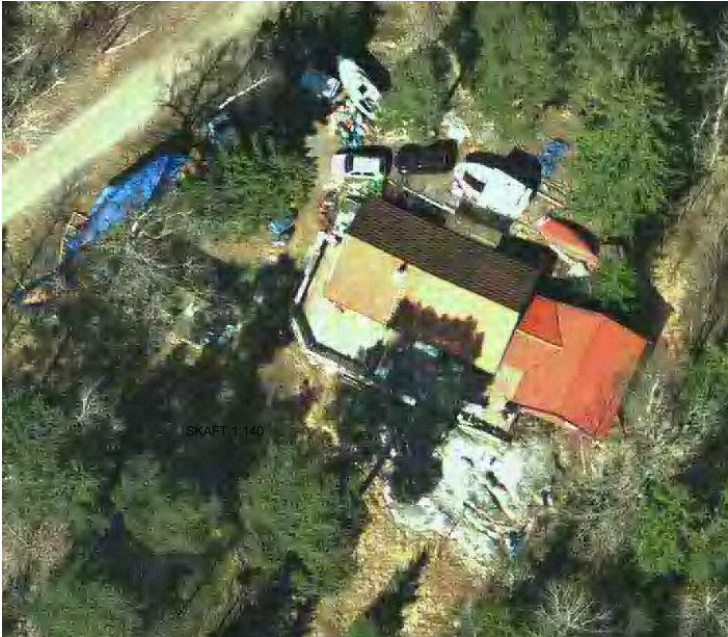




2005



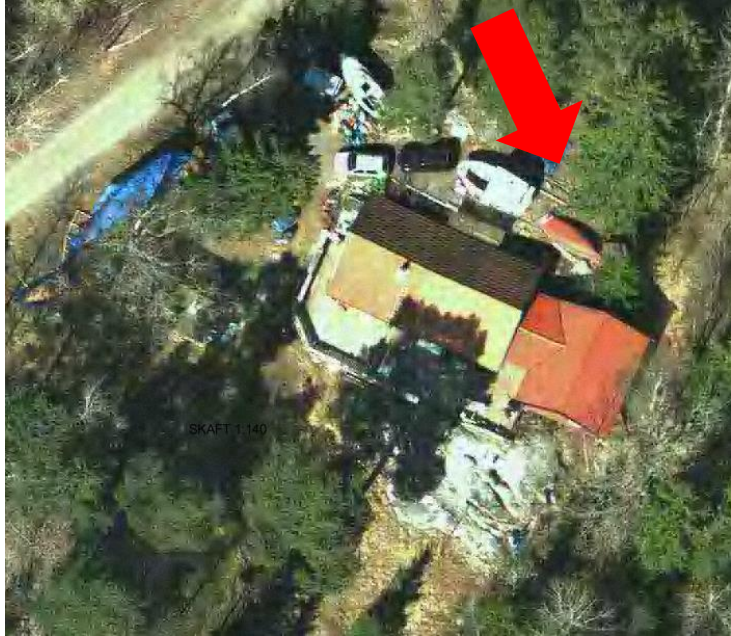
2008



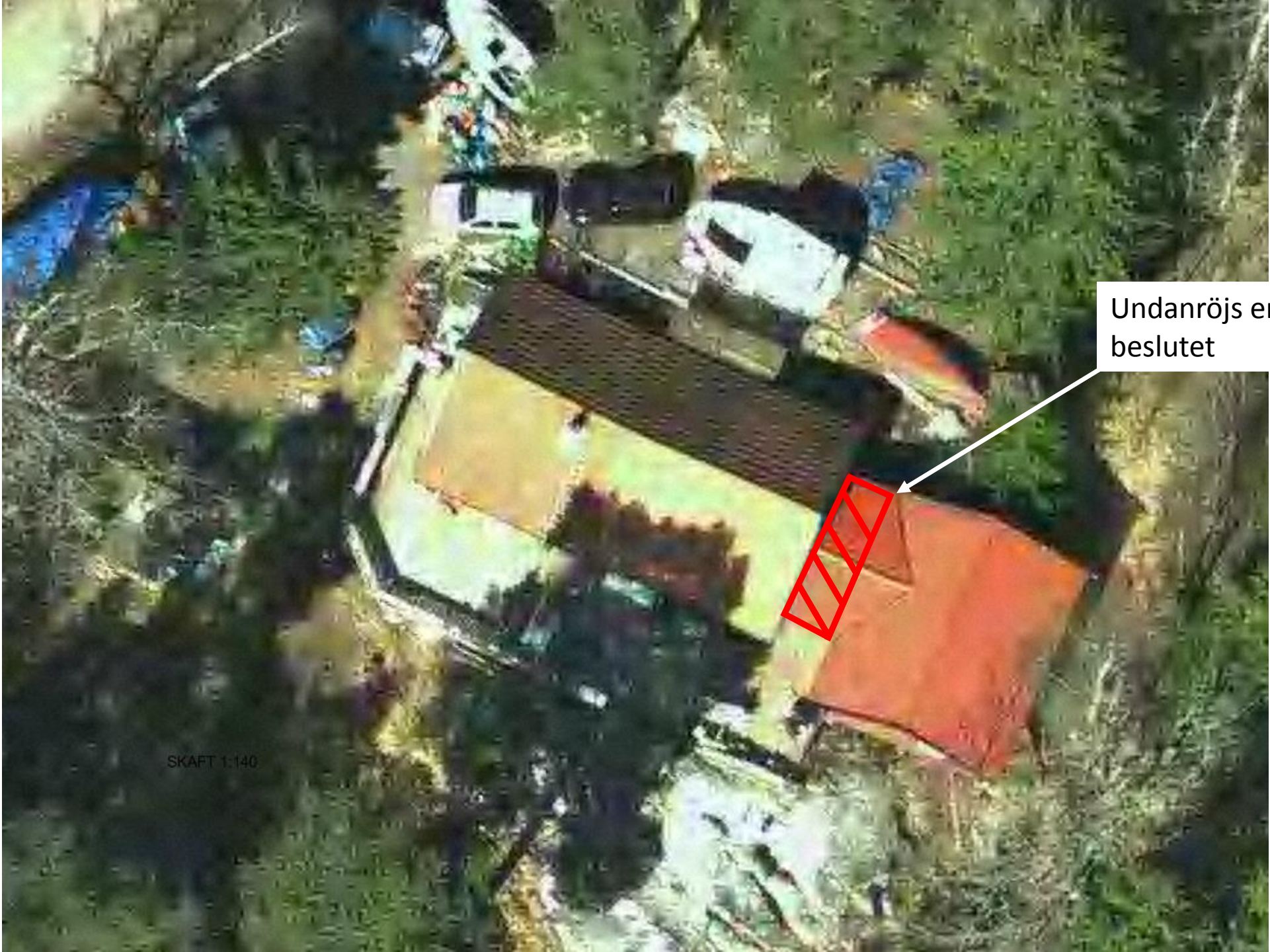
2011



2014-04-28







Undanröjs enligt beslutet