

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-08-17

1 (5)

Dnr: 2010BN0389

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov i efterhand för altan

Förslag till beslut

Bygglov i efterhand beviljas för anordnande av altan och plank med stöd av 8 kap 11 § äldre plan och bygglagen, ÄPBL.

Med stöd av 11 kap 51 § plan och bygglagen, PBL debiteras XX och XX, tidigare ägare till fastigheten X, solidariskt en byggsanktionsavgift om 11 000 kronor för anordnande av altan som utförts utan bygglov.

Avgift: Bygglov	3 400 kronor
Byggsanktionsavgift:	11 000 kronor
Grannhörande:	2 640 kronor
<u>Kungörelse</u>	<u>270 kronor</u>
Summa avgifter:	17 310 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Bygglovchef

Kent Wiklund
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Förslaget uppfyller förutsättningar för bygglov för altan och plank och byggnadsnämnden föreslås bevilja lov i efterhand med mindre avvikelser.

Eftersom åtgärderna redan utförts utan bygglov och bygganmälan, föreslås byggnadsnämnden att debitera de tidigare ägarna till fastigheten en byggsanktionsavgift om 11 000 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov i efterhand för en altan och plank på fastigheten X inkom den 26 juni 2010.

Vid tillsyn på fastigheten X den 8 juli 2010 konstateras att altan och plank som redan finns på fastigheten kräver bygglov.

Byggnadsnämnden beslutade den 23 september 2010 § 148 att debitera XX och XX, ägarna till fastigheten X, en byggnadsavgift 13 600 kronor för del av altan (28 m²) som bedömdes bygglovspliktig och för plank med en höjd av 1,8 meter som ligger längre från huskliv än 3,6 meter som uppförts utan bygglov. Bygglov i efterhand för altan om 28 m² och för plank med en höjd av 1,1 meter eller högre beviljades inte.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen, som i beslut den 9 december 2011 upphäver byggnadsnämndens beslut med hänvisning till bristande ritningsunderlag. Länsstyrelsen återförvisar ärendet till nämnden för ny handläggning.

Möte med den tidigare fastighetsägaren har hållits på fastigheten den 26 januari 2012.

Kompletterande handlingar har efter detta inkommit till byggnadsnämnden.

I söder har altanen och planket till en mindre del förlagts på grannfastigheten X.

Berörda sakägare är hörda, ingen erinran har inkommit

Planförhållande

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan fastställd den 25 mars 1986.

Avvikelse

Föreslagen altan avviker från gällande detaljplan genom att altanen delvis placeras på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark).

Yttrande

Fastigheterna X har bedömts vara berörda av åtgärden. Begäran om yttrande har sänts till berörda fastigheter. Svar har inkommit från X och X, utan erinran.

Förslag till beslut har skickats till den tidigare fastighetsägaren. Inget yttrande har inkommit vid datum för tjänsteskrivelsen.

Skäl till beslut

Bygglov i efterhand

Enligt 3 kap. 1 och 2 § ÄPBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Gällande del av altan som placerad på prickad mark är åtgärden utförd i strid med planen. Naturvärdena bedöms efter tillsyn på plats, inte ha påverkats negativt. Grundläggningen är utförd med stolpfötter, borrade i berggrunden. Placeringen i övrigt bedöms inte heller vara utförd på ett sådant sätt att det inverkar menligt på så sätt som avses i 3: e kapitlet.

Fastighetsägaren till X har gett sitt godkännande till åtgärden.

Enligt 8 kap 11 § sista stycket PBL får bygglov få lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. Förslaget uppfyller kraven för lov och byggnadsnämnden föreslås därmed bevilja ansökan.

Åtgärden kräver fastighetsägarnas tillstånd.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att bevilja lov med mindre avvikelse, i efterhand för anordnande av altan och plank med stöd av 8 kap 11 § äldre plan och bygglagen, ÄPBL.

Byggsanktionsavgift

Enligt dom i regeringsrätten år 2009 är altan med en höjd av 1,8- 3,0 meter över mark att betrakta som volymskapande och visuellt ge intryck av att vara en tillbyggnad. Förslaget visar att 1,8 meter till viss mån överskrids i altanens ytterkant. Bygglovenhetens bedömning är att altanen som helhet inte är att betrakta som en tillbyggnad.

Plank upp till 1,8 meter och inom 3,6 meter från en- och tvåbostadshus får enligt PBL uppföras utan bygglov.

Altaner över 1,20 meter ovan mark bedömer däremot bygglovenheten som bygglovpliktiga enligt 8 kap 1 § äldre plan- och bygglagen ÄPBL. Enligt bygglovenhetens arkiv har bygglov inte beviljats och inte heller sökts för den del om 28 m² av aktuell altan överstigande 1,20 meter som uppförts på fastigheten samt för det plank om sammanlagt 1,8 x 13,5 meter som utförts.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap PBL.

När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. Byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt PBL tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Byggsanktionsavgift ska bl.a. tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser. Enligt 11 kap 60 § PBL gäller att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt äldre plan och bygglagen ÄBPL skall en byggnadsavgift om 4 x bygglovsavgiften (3 400 kronor) = 13 600 kronor tas ut för de bygglovpliktiga 28 m² av den altan om 110 m² som uppförts utan bygglov samt för det plank med en höjd av 1,8 meter som ligger längre från husliv än 3,6 meter och som uppförts utan bygglov.

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

Enligt 9 kap 1 § plan och byggförordningen, PBF: en fastställs avgiften med tillämpning av det prisbasbelopp, som gäller för det år som beslut om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för år 2012 är 44 000 kr.

Enligt 9 kap 8 § PBF är avgiften för att inte söka lov för annan ändring av byggnad än tillbyggnad 0,25 prisbasbelopp, med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av den bruttoarea som ändringen avser. Altanen i detta fall utgör ingen bruttoarea. Byggsanktionsavgiften blir då enligt PBF $44\ 000\ \text{kr}/4 = 11\ 000$ kronor.

Bygglovenheten föreslår byggnadsnämnden att med stöd av 11 kap 51 § plan och bygglagen, PBL debitera XX och XX, tidigare ägare till fastigheten X, solidariskt en byggsanktionsavgift om 11 000 kronor för anordnande av altan och plank som utförts utan bygglov.

Ritningar som ingår i beslutet

Ansökan om bygglov, daterad 2010-05-26.
Utdrag ur kartdatabas, daterad 2012-04-10.
Måttsett planritning, daterad 2012-04-10.
Fasadritning, daterad 2012-04-10.