

Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad med altan/carport, fasadändring, förråd och murar.

Förslag till beslut

1. Bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad, altanen/carporten beviljas med stöd av 8 kap 11 § äldre plan- och bygglagen, ÄPBL.
2. Bygglov i efterhand för murarna beviljas med stöd av 8 kap 11 § äldre plan- och bygglagen, ÄPBL.
3. Bygglov i efterhand beviljas för fasadändring på huvudbyggnad och komplementbyggnad med stöd av 8 kap 11 § ÄPBL.
4. Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av huvudbyggnad gällande förrådet på ca 14 kvm bruttoarea avslås med stöd av 8 kap. 11 § ÄPBL.
5. Med stöd av 10 kap. 4 § ÄPBL påförs ägarna till fastigheten X, XX och XX solidariskt en byggnadsavgift om 13 536 kronor.
6. Med stöd av 10 kap 14 och 18 §§ ÄPBL, föreläggs XX och XX, ägarna till fastigheten X, att vid ett vite om 25 000 kronor vardera riva tillbyggnaden (förrådet) på huvudbyggnadens nordöstra hörn ca 14 kvm bruttoarea senast 6 månader efter byggnadsnämndens beslut vinner laga kraft. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
7. Med stöd av 10 kap 22 § ÄPBL, överlämnas beslutet till Lantmäteriets inskrivningsmyndighet för anteckning i fastighetsboken.

8. I fråga om olovligt uppförd komplementbyggnad (inglasat uterum) mellan huvudbyggnaden och carporten. Och olovligt uppfört växthus på tomtens västra del, har fastighetsägaren vidtagit rättelse. Anmälan i denna del föranleder därför ingen ytterligare åtgärd och kan därför ses som avslutat.

Avgift: Bygglov tillbyggnad komplementbyggnad	1224 kronor
Bygglov för fasadändring	720 kronor
Bygglov för mur	1440 kronor
Avslag tillbyggnad	360 kronor
Kungörelse	270 kronor
Summa avgifter:	4 014 kronor (fakturan skickas separat)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef

Martin Fahlman
Bygglovhandläggare

Sammanfattning

Ärendet avser bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad altan/carport 28 kvm punkt 1, bygglov i efterhand för murar vid infarten (2), bygglov i efterhand för fasadändring (3) och avslag för bygglov i efterhand för tillbyggnad av huvudbyggnad med 14 kvm förråd (4).

Bygglov föreslås beviljas för tillbyggnaden av komplementbyggnaden, murarna och fasadändringen. För tillbyggnad av huvudbyggnaden 14 kvm föreslås avslag.

Beskrivning av ärendet

2012-04-11 inkom en anonym anmälan till bygglovenheten om att olovlig byggnation i form av källare under komplementbyggnaden, carport, inglasat uterum och murar hade utförts på fastigheten X.

2012-04-17 skickades ett brev till fastighetsägaren där de uppmanades att undanröja de utan lov utförda åtgärderna alternativt söka bygglov i efterhand för dem.

2012-04-30 träffade bygglovenheten en av fastighetsägarna för att diskutera det olovligt utförda och informera om möjligheten att söka bygglov i efterhand alternativt undanröja det som utförts utan bygglov. I samband med detta uppmärksammades även ett utan lov uppfört växthus.

2012-11-20 inkom fastighetsägaren med ritningar och valde att söka bygglov i efterhand för tillbyggnaden av komplementbyggnaden i form av carport/altan samt murarna och fasadändringen samt att inkomma med ritningar på detta. Växthuset var bortplockat likaså det inglasade uterummet som i ny utformning utgjorde en bygglovbefriad pergola.

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Förenklad nybyggnadskarta daterad 2012-11-20. Fasad- plan- sektionsritning på altan/carport daterad 2012-12-10. Elevationsritning murar daterad 2012-11-23.

Planritning murar daterad 2012-11-20. Foton på fasadändring 4 stycken daterade 2012-12-11

Skäl till beslut

Enligt 10 kap 1 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden se till att den åtgärd som kräver bygglov men som har vidtagits utan lov blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden kan meddelas i efterhand.

Enligt 10 kap 19 § plan- och bygglagen ska fastighetsägaren beredas tillfälle att inom viss tid ansöka om bygglov i efterhand.

Enligt övergångsbestämmelser i PBL punkt 3, ska för överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011 äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Bygglovenheten kan konstatera genom flygbilder att åtgärderna carport/altan och murar är utförda mellan 2004 och 2005 och beslut enligt ÄPBL leder till lindrigare påföljd. Varför sakfrågan prövas enligt ÄPBL.

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 § ÄPBL krävs bygglov för tillbyggnad. Bygglov krävs också för utvändig ändring av byggnad. Enligt bygglovenhetens arkiv har bygglov inte beviljats för ovan nämnda åtgärder.

1. Bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnaden altan/carport bedöms som planenligt och förenligt med planens syfte. Fastigheten är, vid carporten, starkt kuperad vilket gör att placeringen av denna är naturlig då carportens tak tjänar som altan till komplementbyggnaden som med sin höga sockel är reslig åt det hållet. Tillbyggnaden bedöms därför uppfylla anpassnings- och utformningskraven i 3 kap ÄPBL. Detaljplanen reglerar bruttoarea och därtill kan inte carporten inräknas. Då det rör sig om en tillbyggnad av en redan befintlig byggnad bedöms detta

som en (1) byggnad vilket också uppfyller kravet i detaljplanen på antal byggnader på fastigheten. Då kraven i 8 kap 11 § ÄPBL uppfylls beviljas bygglov.

2. Bygglov i efterhand för murarna bedöms som planenligt. Murarna är placerade längs med infarten till fastigheten och följer vägen upp mot tidigare nämnd carport för att skapa en välordnad trafiksäker in – och utfart till fastigheten. Murarna har tillsammans en längd av ca 65 meter och reser sig från 0.9 till 1.8 meter från marken beroende på underliggande marks lutning. Murarna är utförda i vit puts med överliggare i svart plåt. På nedre delen av muren mot X har man satt ett genomsiktligt staket. Bygglovenheten bedömer att förslaget uppfyller anpassnings- och utformningskraven enligt 3 kap ÄPBL. Då kraven i 8 kap. 11 § ÄPBL uppfylls beviljas bygglov.

3. Bygglov för fasadändring i efterhand för nya fönster och målning av fasad från rött till vitt. Förslaget är planenligt då det inte ställs några krav i detaljplanen när det gäller färgsättning i området. Huset bedöms väl anpassat till omgivningen och uppfyller utformningskraven i 3 kap ÄPBL då flera av husen utefter X är målade i vitt och liknande ljus färg.

4. Bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad med ett förråd på ca 14 kvm bedöms inte som planenligt och uppfyller heller inte syftet med detaljplanen. Detaljplanen tillåter att huvudbyggnad uppförs i en våning som störst 50 kvm bruttoarea. Bygglov finns för huvudbyggnaden till en bruttoarea om 68 kvm. Med den olovligt utförda tillbyggnaden på ca 14 kvm bruttoarea uppgår sammanlagd bruttoarea för huvudbyggnaden till ca 82 kvm vilket är en avvikelse från gällande detaljplan med ca 64 %. Förslaget anses strida mot gällande planbestämmelser och uppfyller inte kraven i 8 kap. 11 § ÄPBL varför ansökan avslås i denna del.

5. Eftersom bygglov inte sökts för åtgärderna fasadändring, nybyggnad av murar och tillbyggnad av komplementbyggnad innan de utfördes föreslås att byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 10 kap. 4 § ÄPBL, att debitera fastighetsägarna en byggnadsavgift om $4 \times \text{bygglovavgiften}$ dvs. $1224 + 720 + 1440 \times 4 = 13\,536$ kronor.

6. Byggnadsnämnden föreslås förelägga fastighetsägaren att vid vite om 25 000 kronor ta bort det olovligt uppförda förrådet som är en tillbyggnad i den nordöstra delen av huvudbyggnaden, ca 14 kvm bruttoarea. Föreläggandet omfattar åtgärd utförd mellan åren 2008-2010. Rättelse skall vara utförd senast 6 månader efter mottagandet av beslutet.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 244. Bestämmelserna innebär bland annat att på tomt får bruttoarea för huvudbyggnad ej överstiga 50 kvm och bruttoarea för uthus ej överstiga 30 kvm. den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen på tomten får ej överstiga 80 kvm. på tomten får

ändring av befintlig byggnad företas om byggnadens bruttoarea, våningsantal eller användning därigenom ej ändras.

På tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Avståndet mellan byggnaderna får ej understiga 9 meter.

Fastigheten har en area om 4070 m².

Yttranden

Fastighetsägarna har fått tagit del av förslag till beslutet.