

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Johansson
Bygglovshandläggare
0857829942
mikael.e.johansson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2021-02-04

1 (7)

Diarienummer

BNS-2018-354

Byggnadsnämnden

Rättelseföreläggande på X, X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Ägaren till fastigheten X, X, X, föreläggs med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att senast inom tre månader efter det att byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse. Rättelse ska ske genom att ta bort altanen som byggts norr om huvudbyggnaden, markerad med rött på följande fem bilder:

X
X
X
X
X

2. Underlåter fastighetens ägare X, X, X att vidta åtgärden i punkt 1 förpliktigas hon med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge vite om 250 000 kronor.
3. Byggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL att om föreläggandet enligt punkt 1 inte följs kan byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Jonas Hed
Bygglovschef

Sammanfattning

Ärendet rör en altan som byggts utan bygglov och där namngivna personer har klagat. Bedömningen är att altanen kräver bygglov eftersom den är så stor och hög. En bygglovsansökan har kommit in i efterhand och avslagits eftersom altanen inte följer detaljplanen och inte heller bedöms uppfylla kraven som finns i plan- och bygglagen på en byggnad eller ett byggnadsverk. Därför föreslås byggnadsnämnden att besluta att med hot om vite förelägga fastighetsägaren att vidta rättelse inom tre månader genom att ta bort altanen.

Beskrivning av ärendet

Ett klagomål på en altan som var byggd på fastigheten X inkom till byggnadsnämnden den 11 juni 2018. I klagomålet anges att en mycket stor och hög altan byggdes precis vid vattenbrynet och att altanen inte passar in i miljön och förstör naturen och utsikten.

Byggnadsnämndens tjänstemän genomförde ett tillsynsbesök på fastigheten den 22 augusti 2018. Vid besöket konstaterades att huvudbyggnaden var tillbyggd med en altan i olika nivåer. X som är gift med fastighetsägaren och boende på adressen medverkade vid besöket. Han uppgav att altanen är 200 kvadratmeter stor och har en höjd som varierar mellan 0,2 och tre meter. Tillsynsbesöket dokumenterades med fotografier.

X har kommunicerat med byggnadsnämndens tjänstemän vid några tillfällen. Den 19 juni 2018 skrev han i ett mejl att lov finns för den delen framför skjutdörren och att resten som är i marknivå inte var bygglovspliktig enligt bygglovshandläggaren som handlagt ärendet om nybyggnad av enbostadshus.

Den 15 augusti 2018 mejlade X och förklarade att hans hustru hade ramlat på tomten och brutit armen och på grund av hälsorisen byggde de altanen. Han hävdar att altanen inte utgör någon volymökning och igen att altanen är i höjd med marknivån och att den tidigare bygglovshandläggaren sagt att altanen inte är bygglovspliktig. I mejlet skickade han med bilder som visar hur marken såg ut innan och under tiden altanen byggdes.

Den 12 februari 2020 via telefon hävdade X att han är ansvarig för bygget av altanen genom att ha anlitat professionella byggare för att bygga altanen. Han uppgav återigen att en tidigare bygglovshandläggare uppgett att den altan de skulle bygga inte krävde bygglov. Han sade också att det skulle bli väldigt jobbigt för dem utan altanen med en bergtomt som inte går att använda och att altanen är väldigt nödvändig för dem. Byggnadsnämndens tjänsteman upplyste vid telefonsamtalet om att det inte var sannolikt att ett bygglov skulle gå att bevilja och att om en ansökan skulle komma in vore det sannolikt att det skulle

bli ett avslag. Ett sådant beslut skulle gå att överklaga till länsstyrelsen. X uppgav då att de inte tänker riva altanen men söka bygglov för altanen i efterhand. En bygglovsansökan har därefter kommit in och avslagits.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan 69 som vann laga kraft den 5 maj 1955. Bestämmelserna för fastigheten är bland annat BFIV. Det innebär att en sjundedel av tomten får bebyggas. Hus ska uppföras fristående. En huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Komplementbyggnad får max ha en byggnadsarea på 30 kvadratmeter. Huvudbyggnaden får inrymma två bostadslägenheter. Byggnader får ha en byggnadshöjd på högst 4,5 meter. Byggnad får ha en våning och därutöver inredd vind.

En stor del av tomten är markerad med punktprickning vilket innebär att den inte får bebyggas.

Byggnaden och bebyggelseområdet är inte sådant att de omfattas av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades på delegation på fastigheten den 7 juli 2016 i ärende BNS-2016-145. Åtgärden var planenlig och avsåg ett envåningshus med källare och inredd vind med en byggnadsarea på 128,8 kvadratmeter. Slutbesked för åtgärden gavs på delegation den 19 mars 2018. Altanen som det här tillsynsärendet handlar om omfattas inte av bygglovet.

Bygglovsansökan för ett annat utförande av altanen kom in till bygglovenheten den 10 november 2020 och hanteras i ärende BNS-2020-648. Beslut om avslag för ansökan fattades på delegation den 15 januari 2021 med motiveringen att altanen strider mot detaljplanen och att den har en negativ inverkan på stads- och landskapsbilden.

Kommunicering av beslutsunderlag

Förslaget till beslut har skickats till fastighetsägaren och till ingivarna av klagomålet för yttrande. Ett yttrande kom in till bygglovenheten den 10 oktober 2020 från X. Han anför i huvudsak att de tänker söka bygglov för åtgärden för ett annat utförande av altanen.

Motivering till det föreslagna beslutet

Undantagen del

Den mindre uteplats som ligger utanför kök och matplats på entréplanet på bostadshusets norra sida omfattas enligt fastighetsägarens make av bygglovet från 2016-07-07 och även om det är otydligt av lovhandlingarna vad som är byggnadsverk och mark i den delen bestrider byggnadsnämnden inte uppgiften och den uppfattas heller inte omfattas av klagomålet samt är tydligt avgränsad från den övriga altanen varför den delen är undantagen från det här beslutet.

Olovligt utförd

Av handlingarna i ärendet framgår det att den övriga altanen som är markerad med rött på bilderna kräver bygglov då den är så hög och stor att den är volymskapande som en tillbyggnad och även om den vore fristående faller den in under plan- och bygglagens definition av en byggnad i och med att altangolvet bildar ett tak under vilket ett utrymme finns där människor varaktigt kan uppehålla sig. Altanen är inte anpassad till tomtens förutsättningar och är inte utformad och placerad på ett sätt som är lämpligt vare sig sett till stads- och landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. Ingen kommunikation har kunnat påvisas där tjänstemän på byggnadsnämnden uppgett att altanen i föreliggande fall inte kräver bygglov. Det skulle ändå inte ändra det faktum att konstruktionen kräver bygglov.

Altanen strider mot detaljplanen genom att vara placerad på mark som enligt bestämmelserna inte får bebyggas.

Altanen faller inte in under bygglovbefrielsen för altan som finns i plan- och bygglagen då den sträcker sig längre från bostadshuset än 3,6 meter och är högre än 1,8 meter. Eftersom någon del av altanen sträcker sig utanför det blir hela altanen bygglovspflichtig.

Något bygglov eller startbesked för altanen finns inte och ingen ansökan har kommit in och på grund av det ovanstående är det inte sannolikt att lov för altanen kan ges om en ansökan kommer in. Därför är altanen olovlig. Den olovliga åtgärden kan rättas genom att altanen tas bort.

Föreläggande om rättelse

Eftersom altanen är olovlig ska den tas bort. Rättelse i det här fallet innebär att de delarna som är markerat med rött på bilderna ska tas bort och där ingår plintar i berg, pelare, fackverkskonstruktion, altangolv och räcke.

Det är skäligt att fastighetsägaren ska kunna ta bort altanen inom tre månader.

När altanen har tagits bort kan den ersättas av en altan som uppfyller bygglovbefrielse för uteplats på altan i plan- och bygglagen genom att placeras inom 3,6 meter från bostadshuset och vara lägre än 1,8 meter eller en altan som inte kräver bygglov.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter föreslår kommunstyrelseförvaltningen att byggnadsnämnden beslutar enligt beslutsatserna.

Gällande rätt

Enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL är en byggnad en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den och en tillbyggnad är en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövningen av frågor enligt PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt PBL, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnad och för tillbyggnad.

Enligt 9 kap. 4f § PBL krävs det inte bygglov för att med en altan ordna en uteplats på mark inom 3,6 meter från bostadshuset, om altanen inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Åtgärden får placeras närmare gräns mot granne om berörd granne godkänner det.

Enligt 10 kap. 2 § tredje stycket PBL får en altan som avses i 9 kap 4f § få strida mot detaljplanens regler och likaså en altan som inte kräver bygglov enligt 9 kap 2 § så länge den placeras inom 3,6 meter från bostadshuset.

Tillsyn

Enligt 11 kap. 5 § PBL, 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrift eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

I 11 kap. 27 § tredje stycket PBL anges om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Sker rättelse innan frågan om ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden förfaller föreläggandet med vite, enligt 11 kap. 54 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Bilddilaga

Fasadritningar norr, väster

Fasadritningar söder, öster

Situationsplan

Planritning entréplan

Yttrande från 2020-10-10

Upplýsningar

Handläggare för det här ärendet är Mikael Johansson