



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-08

Rev. 2014-08-06

B 2014-000126

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Backeböl 1:699 (Hasselvägen 14)

### Föreläggande om rivning av olovlig tillbyggnad på fritidshus

#### Förslag till beslut

Med stöd av 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10) föreläggs ägaren till fastigheten Backeböl 1:699 (personuppgift borttagen) att vid vite om 50 000 kronor senast inom 4 månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att den olovliga tillbyggnaden, ett uterum om ca 18 m<sup>2</sup>, rivs.

#### Ärendet

Ärendet avser föreläggande om rivning av ett uterum om ca 18 m<sup>2</sup> byggnads- och bruttoarea. En ansökan inkom till bygglovenheten 2012-10-09 om bygglov i efterhand för flera äldre tillbyggnader som utförts utan bygglov, sammantaget ca 41 m<sup>2</sup> byggnads- och bruttoarea. Totalt innebär detta att huvudbyggnaden upptar en byggnadsarea om ca 105 m<sup>2</sup>, en avvikelse från områdesbestämmelserna med 30 m<sup>2</sup> eller 40 %. Efter flera försök att revidera ansökan valde sökanden tillslut att återkalla sin ansökan om bygglov eftersom det enligt bygglovenhetens bedömning saknades möjlighet att ge bygglov för det som föreslagits. Bygglovenheten avskrev därefter ansökan om bygglov men upprättade ett tillsynsärende för de olovliga åtgärderna. Bygglovenheten kan konstatera att uterummet om ca 18 m<sup>2</sup>, se bilaga 2, uppfördes under 2008 varför möjlighet finns att ingripa. De övriga tillbyggnaderna har uppförts för mer än 10 år sedan varför dessa är preskriberade.

#### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser Ob 21. Bestämmelserna innebär bl.a. att på varje tomt för fritidshus får finnas endast en huvudbyggnad med en byggnadsarea om högst 75 m<sup>2</sup> i ett plan, med största takvinkeln 27 grader. Inom området gäller ändrad lovplikt som innebär att bygglov ej krävs för tillbyggnader om inte byggnadsarean efter tillbyggnad överstiger 75 m<sup>2</sup>.

Granskad av  
CEN



## Yttranden

Förslaget till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren. Fastighetsägaren har yttrat sig över förslaget och anför, som det får förstås, bl.a. att den långa tid det tagit för kommunen att detaljplanera området och det faktum att ett planarbete nu har påbörjats är skäl till att uterummet bör få vara kvar.

## Tidigare beslut

Beslut om avskrivning av bygglovansökan fattades den 31 januari 2014 (§2014-000342).

## Skäl till beslut

Bygglovenheten konstaterar att fastigheten redan idag omfattas av områdesbestämmelser och att dessa reglerar största tillåtna byggnadsarea för fritidshus. Ett planarbete har påbörjats men det är i dagsläget osäkert när den nya detaljplanen kan antas och i väntan på denna gäller nuvarande områdesbestämmelser.

Den 2 maj 2011 trädde ny plan- och bygglag (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen framgår att för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Bygglovenheten bedömer att det är den äldre plan- och bygglagen som ska tillämpas vid ärendets prövning. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd. Enligt 11 kap 58 § får en byggsanktionsavgift inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelser. Bygglovenheten bedömer att tillbyggnaden av uterummet utfördes för mer än fem år sedan varför någon avgift för olovligt byggande inte kan påföras.

Enligt 10 kap. 27 § plan- och bygglagen (1987:10) får byggnadsnämnden inte ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande enligt 10 kap. 14 § första stycket, sedan tio år har förflutit från det att en åtgärd som avses i 10 kap. 12 § punkt 1-3 vidtogs. Enligt bygglovenhetens bedömning utfördes övriga tillbyggnader, se bilaga 3, för mer än 10 år sedan varför det saknas möjlighet att ingripa.

Enligt 10 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) skall byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i plan- och bygglagen (1987:10) eller någon föreskrift eller beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Bygglovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan bygglov.

Enligt 8 kap. 11 § plan- och bygglagen (1987:10) får bygglov beviljas för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte. Tillbyggnaderna innebär tillsammans att största tillåtna byggnadsarea överskrider med 30 m<sup>2</sup> eller 40 %. Bygglovenheten bedömer att avvikelsen inte är mindre eller förenlig med planens syfte varför förutsättningar att bevilja lov saknas.

Enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10) får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet att inom viss tid vidta rättelse. Rättelse i aktuellt fall innebär rivning av den olovligt uppförda tillbyggnaden. Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen ska vara gjord inom 4 månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft. Enligt 10 kap. 18 § plan- och bygglagen (1987:10) får föreläggandet förenas med vite. Bygglovenheten föreslår att rivningsföreläggandet förenas med ett vite om 50 000 kronor.



Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att:

1. Ägaren till fastigheten Backeböl 1:699 föreläggs att riva det olovligt uppförda uterummet.
2. Föreläggandet förenas med ett vite om 50 000 kr.

## **Bygglovenheten**

Love Edenberg  
handläggare

### Bilagor

1. Översiktskarta
2. Nybyggnadskarta
3. Planritning
4. Beslut om avskrivning
5. Flygfoto från 2008
6. Yttrande från fastighetsägaren