

TJÄNSTESKRIVELSE 2015-11-19

B 2013-001434

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### SICKLAÖN 73:10

# Olovligt uppfört fritidshus, Skuruparken, stuga nr 45

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger [personuppgifter borttagna], i egenskap av arrendator till arrende 45 i Skuruparken, att vid vite om 100 000 kr låta riva den byggnad som uppförts på tomten. Byggnaden ska vara riven senast tre månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft.

### Ärendet

Ärendet gäller stuga 45 i Skuruparken. Den 30 oktober 2013 mottog bygglovenheten en anmälan från föreningen Skuruparkens vänner om att det uppförts en stuga på arrende 45, se bilaga 1. Enligt anmälan har arrendatorn uppgett att han bränt ned ett gammalt fallfärdigt hus och sedan fått tillstånd från markägaren (JM AB) att bygga ett nytt hus. Enligt anmälan har man sett den svarta marken efter branden samt uppbyggnaden av den nya stugan. Byggnaden uppfördes år 2006-2013 enligt arrendatorns egna uppgifter i en mäklarannons.

Byggnaden har uppförts utan att man först sökt bygglov.

Fastigheten ägs av JM AB som i sin tur arrenderar ut tomter till privatpersoner. På tomterna finns små, enkla stugor varav de äldsta uppfördes omkring 1940-talet. Eftersom området är värdefullt ur natur-, kultur- och rekreationssynpunkt har kommunfullmäktige beslutat att inrätta ett naturreservat i området, beslut den 27 april 2015 § 126. Syftet med reservatet är att områdets värden för kulturhistoria, rekreation och biologisk mångfald ska bevaras och utvecklas. Enligt reservatsföreskrifterna är det bland annat förbjudet att uppföra byggnader och genomföra standardhöjningar av befintliga byggnader.

### Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Strandskydd gäller för större delen av fastigheten, bl.a. för den arrendetomt som nu är aktuell. Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Granskad av CER



#### Yttranden

[personuppgifter borttagna]inkom med ett yttrande den 18 november 2015, se bilaga 3. Han bestrider rivningsföreläggande och yrkar att bygglov beviljas i efterhand. Av yttrandet framgår sammanfattningsvis följande.

Det finns förutsättningar för att ge bygglov i efterhand. Byggnaden är uppförd på en befintlig tomt och har ersatt en tidigare fallfärdig byggnad. Byggnaden påverkar inte tillgängligheten för allmänheten ur allemansrättslig synpunkt. Det framgår inte av nämndens förslag till beslut på vilket sätt byggnaden skulle utgöra ett hinder för allmänhetens intresse av tillgänglighet till natur- och kulturmiljöer. Det är svårt att se hur fritidshuset är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt naturvärdena på platsen. Byggnaden uppfördes i princip på exakt samma plats som den tidigare byggnaden och är även i storlek jämförbar med den och övriga stugor i området. Byggnaden är således placerad och utformad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och naturvärdena på platsen.

Beslutet skulle även strida mot proportionalitetsprincipen. Det är en grundläggande princip att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det finns rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen. Beslutet skulle innebära att den enskilde tvingas riva ett fritidshus som byggdes långt före området blev klassat som naturreservat. Det är svårt att se vad det allmänna skulle vinna på att byggnaden rivs.

Beslutet bör ändras på den grunden att uppförandet av byggnaden uppfyller de allmänna kraven enligt 2 kap plan- och bygglagen. Med hänsyn till att de allmänna intressena inte nämnvärt motverkas av byggnaden, strider den inte mot lämplighetskravet i 2 kap plan- och bygglagen. Det enskilda intresset av att få behålla fritidshuset måste i det här fallet anses väga mycket tungt. Med tanke på den långa tid som förflutit mellan byggnadens uppförande och nämndens beslut har fastighetsägaren kunnat förmoda att byggnaden tillkommit i laga ordning. Det finns förutsättningar för att ge lov i efterhand enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

#### Skäl till beslut

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 m.m. Bygglovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan bygglov.

Bygglovenheten bedömer att det inte går att ge bygglov i efterhand. Förutsättningarna för att ge bygglov i ett område som inte omfattas av detaljplan framgår av 9 kap 31  $\S$  plan- och bygglagen. Bland annat följer av bestämmelsen att åtgärden inte får förutsätta planläggning och åtgärden ska uppfylla de allmänna kraven i 2 kap plan- och bygglagen. Enligt 2 kap 4  $\S$  plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast som marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I 2 kap 6  $\S$  plan- och bygglagen anges att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärdena på platsen.



Skuruparken är ett område av stort allmänt intresse, vilket är ett skäl till att kommunen låtit inrätta ett naturreservat där. Det uttalade syftet med reservatet är att bevara områdets värden för kulturhistoria, rekreation och biologisk mångfald. Det kulturhistoriska värdet består framförallt i områdets historia som engelsk landskapspark. Rekreationsvärden består dels av lättillgängliga upplevelser av natur- och kulturmiljöer. Det är av vikt att främja och utveckla tillgängligheten för allmänheten.

Med hänsyn till att området numera är ett naturreservat och med hänvisning till vad som anges i reservatsföreskrifterna, bedömer bygglovenheten att det saknas förutsättningar för att ge bygglov för den aktuella byggnaden. Kraven i 2 kap 4-6 §§ plan- och bygglagen kan inte anses vara uppfyllda med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. Området är inte är lämpligt för bostadsändamål.

Enligt 11 kap 20 § plan- och bygglagen får miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Nämnden får inte förelägga om rättelse om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. I det nu aktuella fallet har arrendatorn själv uppgett att byggnaden uppfördes år 2006-2013, vilket även styrks av en mäklarannons, se bilaga 2. Nämnden kan därför besluta om rättelse.

I det nu aktuella fallet innebär rättelse att byggnaden ska rivas. Bygglovenheten bedömer att det är skäligt att rivningen ska vara genomförd senast tre månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft. Bygglovenheten föreslår att föreläggandet förenas med ett vite om 100 000 kronor med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen. De synpunkter som Per Holm har framfört i sitt yttrande medför inte att bygglovenheten gör någon annan bedömning.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Byggsanktionsavgift får dock inte tas ut om den som anspråket riktas mot inte har fått tillfälle att yttra sig inom fem år från överträdelsen. Den aktuella byggnaden uppfördes någon gång mellan år 2007 och 2013. Bygglovenheten kan inte visa exakt när den uppfördes och därmed inte heller när överträdelsen skedde. En överträdelse som inträffat före den 2 maj 2011 kan man överhuvudtaget inte ta ut sanktionsavgift för. Mot bakgrund av detta bedömer bygglovenheten att nämnden inte kan ta ut byggsanktionsavgift i ärendet.

#### Bygglovenheten

Anna Jarl handläggare

#### **Bilagor**

- 1. Anmälan av olovligt byggda fritidshus i Skuruparken samt mäklarannons från Bjurfors avseende Skuruparken arrende nr 45, inkomna 2013-10-30
- 2. Yttrande från [person uppgift borttagen], inkommen 2015-11-18



# Översiktskartor



