Har inte rättelse skett **innan 2022-03-01** kan ärendet komma att tas upp till Samhällsbyggnadsnämnden för föreläggande enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen detta förenat med löpande vite fram tills rättelse skett.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, m.m. När byggnader eller bygglovspliktiga anläggningar, som i förevarande fall, utförts olovligen är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att agera.

På fastigheten finns ett bostadshus om ca 200kvm med balkong, garage, trädäck, mur samt en komplementbyggnad i form av en gäststuga eller i detaljplanen så kallad "additionsbostad".

Ärendet avser olovligt uppfört garage, komplementbyggnad, trädäck, plank, balkong samt olovligt uppförd mur på fastigheten Ammenäs 1:101. 2017-06-14 inkom det en anmälan till samhällsbyggnadsförvaltningen gällande olovligt uppförd byggnad under ärendets gång har nya byggnadsverk tillkommit i ärendet. Fastighetsägarna informerades första gången 2017-08-07 om att förvaltningen upprättat ett tillsynsärende samt om förvaltningens bedömning av ärendet.

Bygglov beviljades ursprungligen 2011-10-21 dnr: 2011.1933 för om- och tillbyggnad av bostadshus och garage med ändring/tillägg den 2011-11-09 dnr 2011.2809 samt 2012-08-23 § 302 Dnr:2011.3043 för om- och tillbyggnad av garage, detta bygglov hade löpt ut innan byggnationen av garaget påbörjats samt inte heller färdigställts inom 5 år från då lovet gavs. Det bygglov som tidigare fanns följdes inte heller vid uppförandet senare. Garagets verkliga placering mättes in av mätkontoret den 2017-12-08 varvid placeringen skiljer mot måtten i bygglovet från 2012-08-23. 2018-09-17 gjordes en ansökan om nytt lov för garaget, men ansökan avslogs på grund av att avvikelserna från detaljplanen genom att bl.a. garaget placerat närmare fastighetsgräns än detaljplanen medger.

Förvaltningen gjorde den 2018-09-13 ett tillsynsbesök på fastigheten där det konstaterades att nybyggnation av garage pågick på fastigheten samt att det tidigare bygglovet löpt ut. Nämnden beslutade den 2018-09-13 att förbjuda fortsatt arbete enligt 11 kap. 31 och 37 §§ PBL på fastigheten Ammenäs 1:101. Beslutet om förbud mot fortsatt arbete överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan eftersom oavsett när garaget byggdes så följer det inte det tidigare bygglovet eftersom placeringen ändrats och därför har nämnden haft fog att förbjuda fortsatt arbete. Länsstyrelsens beslut dnr: 403-34243-2018 den 2018-09-28.

Förvaltningen har även beslutat om lovföreläggande för garaget, men ansökan avslogs 2018-12-13 p.g.a. att ansökan stred mot detaljplanen, dnr 2018.3146. En ansökan om lov för muren har även skett men underlaget var otydligt och efter föreläggande om komplettering som inte följdes så avvisades den ansökan 2020-09-07, dnr 2018.3165.

Vid inmätning samt fotografering den 2021-11-16 konstaterades det att trädäcket är större än på bygglovets situationsplan, delar av trädäcket har en höjd över 1,8m från mark samt är längre från bostadshuset än 3,6m samt även närmare fastighetsgräns än 4,5m.

Vid besöket konstaterades även att komplementbyggnaden har en ny grundkonstruktion av betong vilket styrker flygbilderna om att hela det äldre uthuset revs någon gång mellan 2014-2016 och denna nya komplementbyggnaden byggdes. Komplementbyggnadens yta ökades i samband med detta från ca 17kvm till de nu inmätta 32kvm byggnadsarea. Något bygglov för den nya komplementbyggnaden finns inte.

Detaljplanen

För fastigheten gäller detaljplan med Aktbeteckning: 1485K-P07/3, FO 113 med lagakraft 2006-11-10. Enligt detaljplanens bestämmelser ska fastighetens användning vara bostäder. Det får högst finnas en huvudbyggnad med en bostad per tomt, det får även finnas en "additionsbostad" om högst 50kvm bruksarea samt en gäststuga. Enligt detaljplanen får den sammanlagda byggnadsarean uppgå till 200 m^2, dock får högst en femtedel av tomten bebyggas. Fastigheten är större än 1000kvm därmed gäller 200kvm som gräns. Högsta byggnadshöjden för uthus är 3 meter. Taklutning får uthus får uppgå till högst 27 grader. Uthus ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt och natur samt minst 4 meter mot gräns mot väg. Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten. Marken framför garaget utanför fastigheten är allmän plats då den är avsedd för lokal trafik.

Enligt detaljplanen ska redovisning ske av hur planbestämmelsen om anvisningarna i de geotekniska utredningarna följs; Bohusgeo 8 februari 2002. 3 september 2002, 27 september 2002 samt 9 augusti 2002. Byggnadsåtgärd, uppfyllnad, markbelastning och muddring får inte göras så att de av skredriskkommissionen angivna säkerhetsfaktorerna för släntstabiliteten underskrids.

Lagrum

Av 11 kap. 20 § PBL framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, (och bygglov inte kan ges i efterhand) får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett föreläggande enligt 20 § får förenas med vite.

Av 11 kap. 38 § PBL framgår att i ett föreläggande enligt 20 § får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Av 11 kap. 27 § framgår att om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske. Enligt 29 § samma kapitel ska Kronofogdemyndigheten lämna den hjälp som behövs för att genomföra en sådan åtgärd.

Det framgår av Lag (1985:26) om viten, 3 §, att när vite föreläggs, skall det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Av 4 § framgår att om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite.

Vitet döms ut efter särskild domstolsprövning på ansökan av Samhällsbyggnadsnämnden och endast om någon av punkterna i föreläggandet inte uppfyllts inom angiven tid. Utdömda viten tillfaller staten.

Bedömning

Eftersom fastighetsägaren inte självmant gör rättelse eller ansöker med kompletta handlingar för sina byggnadsverk finner förvaltningen inget annat förslag än att föreslå ett rättelseföreläggande för att undanröja de olovligt uppförda byggnadsverken.

Garaget som utförts på fastigheten avviker mot detaljplanen genom att mer area än vad som är tillåtet är bebyggt på tomten. Garaget är placerat närmare fastighetsgräns än detaljplanens angivna minimimått om 1,5m. Samt att enligt detaljplanen får endast en huvudbyggnad samt en gäststuga uppföras på tomten. En gäststuga finns redan på tomten. Enligt fasadritningarna som hör till lovet från 2012-08-23 samt de i ansökan 2018 bifogade fasadritningarna på garagebyggnaden, avviker byggnadshöjden från de 3m byggnadshöjd som planen anger, eftersom fasaden mot vägen anses vara beräkningsgrundande bedömer förvaltningen att byggnadshöjden på tidigare ansökningar uppgår till 4,3m 2012 och 4,95m 2018 utifrån de ritningar som inlämnats tidigare på garaget. Eftersom bygget har stoppats är det oklart om fastighetsägarna hade för avsikt att bygga så högt som de tidigare fasadritningarna redovisade. Av de nu tagna fotona har inte byggnaden ännu uppnått den tidigare sökta höjden.

Fastighetsägaren har tidigare framfört att garaget ska betecknas som en om- och tillbyggnad av den byggnaden som fanns på platsen innan den nu byggda. Utifrån handlingarna i ärendet tolkar förvaltningen att det är frågan om nybyggnad av garage och inte om- och tillbyggnad av garage eftersom inget av det tidigare garaget finns kvar. Detta framgår även i skrivelsen från sökande där det står att de gamla

väggarna flyttats från den gamla plattan tillbaka till ny platta. Det framgår också att på den situationsplan sökande lämnat in framgår också att det tidigare garaget inte är en del av det nya garaget.

Då den byggda murens stabilitet och konstruktion inte redovisats så som detaljplanen anger uppmanar inte förvaltningen sökande att söka lov för muren genom ett lovföreläggande utan bedömer att rättelseföreläggande ska utfärdas. Att fastighetsägaren självmant får ombesörja det andra alternativet, om det är ett möjligt alternativ utifrån geoteknik, relationen till grannfastigheten i hänseende om olägenhet och dagvatten m.m.

Samma förutsättningar i hänseende till stabilitet som för muren gäller för komplementbyggnaden som används som gäststuga/additionsbostad, varvid lovföreläggande inte kan föreslås för den heller. Därmed bedöms det inte finnas förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand för det som olovligen är bebyggt. Vid en ansökan i efterhand är det upp till sökande att visa att förutsättningar finns.

Eftersom detaljplanens högsta byggnadsarea är 200kvm och huset redan upptar ytan anses inte ett lovföreläggande kunna föreslås, men byggherren är fri att pröva frågan.

Ett rättelseföreläggande får förenas med vite. Enligt en allmän princip ska vitesbeloppet fastställas till ett belopp som kan antas förmå adressaten att följa föreläggandet. Mot bakgrund av omständigheterna i fallet finner samhällsbyggnadsnämnden det befogat att förena föreläggandet med ett löpande vite om totalt 55 000kr per kalendermånad i det fall rättelse inte sker. Fördelat på 25 000kr för ej utförd rättelse av garagebyggnaden, 10 000kr för ej utförd rättelse av muren, 20 000kr för ej utförd rättelse av komplementbyggnaden i form av gäststuga/additionsbostad.

Om rättelse inte sker enligt detta beslut kan Samhällsbyggnadsnämnden komma att besluta att rättelsen ska genomföras på bekostnad av adressaten för detta beslut och hur det ska ske.

Kommuniceringens innebörd

Innan nämnden förelägger ska den som föreläggandet riktas till ges tillfälle att yttra sig. Ni ges härmed tillfälle att yttra er om er syn på ärendet. Ni kan även göra rättelse, meddela gärna vad ni har för avsikt och tidsplan för att vi/ni ska kunna lösa den uppkomna situationen på bästa sätt.

Har inte rättelse skett **innan 2022-03-01** kan ärendet komma att tas upp till Samhällsbyggnadsnämnden för föreläggande enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen detta förenat med löpande vite fram tills rättelse skett.

Lisa Cronholm
Avdelningschef

Pontus Gläntegård
Byggnadsingenjör

Skickas till
Kjell Eliasson
Nedre Myrvägen 10
451 90 Uddevalla

Elisabeth Eliasson
Nedre Myrvägen 10
451 90 Uddevalla