Brf Hagaborg

Datum

2026-06

Juridisk PBL-bedömning av altananläggning på prickmark

Bakgrund

Styrelsen genom ansvarig förvaltare har låtit utreda den plan- och byggnadsrättsliga statusen för befintlig altananläggning belägen inom område som enligt gällande detaljplan (akt 1780K-18/1977) utgör prickmark.

Enligt planbestämmelserna gäller att:
"Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas."
Dock anges samtidigt:
"Där så prövas lämpligt må dock mindre gårdsbyggnader såsom cykelgarage uppföras."

Detta innebär att detaljplanen inte innehåller ett absolut förbud mot varje form av anläggning, utan endast mot bebyggelse i PBL:s mening.

Rättslig reglering

Enligt 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, avses med byggnad en varaktig konstruktion bestående av tak eller takliknande anordning.

En altan utan tak omfattas normalt inte av byggnadsbegreppet.

Av rättspraxis från Mark- och miljööverdomstolen framgår att bedömningen istället utgår från:
- konstruktionens höjd över mark,
- visuella och funktionella avgränsning,
- om anläggningen får karaktär av tillbyggnad eller plank.

Bedömning av aktuell altan

Den aktuella altanen omfattar cirka 46 m² och är försedd med:
- räcken om cirka 0,9 meter längs långsidorna,
- avskärmning om cirka 1,8 meter på kortsida.

Altandelen i sig utgör, under förutsättning att den är marknära, normalt inte bygglovspliktig åtgärd och faller därför i regel utanför begreppet bebyggelse enligt PBL.

Planteringar och häckar utgör inte bebyggelse och är därför förenliga med detaljplanens användning.

Däremot är den 1,8 meter höga avskärmningen att betrakta som plank enligt etablerad praxis och omfattas av bygglovsplikt enligt 9 kap. 2 § PBL.

Prickmark

Eftersom planket är placerat på prickmark uppstår fråga om planstridighet enligt 9 kap. 30 § PBL.

Kommunen kan endast medge bygglov om åtgärden är planenlig eller utgör liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Ett plank om 1,8 meter är normalt inte att betrakta som liten avvikelse.

Preskription

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggsanktionsavgift inte tas ut senare än fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap. 20 a § PBL får rättelseföreläggande normalt inte meddelas senare än tio år efter att åtgärden avslutats.

Detta innebär att äldre åtgärder kan vara preskriberade även om de ursprungligen varit lovpliktiga.

Slutsats

1. Altanen i sig kan, om den är marknära, juridiskt försvaras som lovfri.
2. Planteringar och häckar är tillåtna.
3. Den 1,8 meter höga avskärmningen utgör sannolikt plank och är bygglovspliktig.
4. Om planket uppförts utan bygglov kan kommunen ingripa inom preskriptionstid.
5. Om mer än tio år förflutit är rättelsemöjligheterna normalt starkt begränsade.

Styrelsen