

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Ginell
Bygglovshandläggare
08-578 282 25
anna.ginell@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-11-08

Sida
1 (4)
Diarienummer
BNS-2021-254

Mottagare
Byggnadsnämnden

Nybyggnad av komplementbyggnad

Fastighet: X
Sökanden: X

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.
2. Bygglovavgift: 4 277 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth

T.f. Bygglovschef

Sammanfattning

2019-11-08 beviljades bygglov för nybyggnad komplementbyggnad på fastigheten. Vid ansökan om slutbesked 2020-10-23 uppdagades att byggnaden placerats för nära tomtgräns samt att byggnaden har uppförts större än beviljat bygglov. Aktuell ansökan innebär avvikelse från planbestämmelserna avseende avstånd till tomtgräns, placering på prickmark och överskriden byggrätt.

Avvikelserna är förenliga med planens syfte och bedöms sammantaget som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § 1. PBL

Beskrivning av ärendet

Fastigheten ligger i Sofieberg med närhet till Drevviken. Området är ursprungligen bebyggt med sportstugor och är tänkt att även kunna bebyggas med villabebyggelse.

X

Bild 1 utdrag ut webbkartan som visar fastigheten inom röd ring

Bakgrund

2019-11-08 beviljades bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (garage) om 30 kvadratmeter på fastigheten X. Vid ansökan om slutbesked 2020-10-23 visade inkommen lägeskontroll att byggnaden har placerats för nära tomtgräns, 1 centimeter in på prickmark samt att byggnaden är 2 kvadratmeter för stor mot givet bygglov.

Bygglövsenheten bedömde då att avvikelserna inte rymdes inom givet bygglov. Byggherren fick då valet att:

1. Begära ett beslut om slutbesked, bygglovsenheten kommer därefter att neka slutbesked och upprätta ett tillsynsärende.
2. Rätta byggnaden inom ramarna för givet lovet och verifiera förändringarna med en ny lägeskontroll.
3. Söka nytt lov för byggnaden.

Byggherren valde att begära slutbesked. 2020-12-08 togs beslut om nekat slutbesked, i beslutet föreslog bygglovsenheten att avvikelserna skulle prövas vid en ny bygglovsprövning.

Byggherren överklagade beslutet till Länsstyrelsen, varpå Länsstyrelsen avslog överklagandet med hänvisning till att bygglovet inte har följts och att skäl finns för ingripande med tillsyn enligt 11kap. PBL samt att detta inte är frågan om sådana försumbara brister i uppfyllandet som avses i 10 kap. 35 § PBL. Ansökan om att få avvikelserna prövade inkom 14 april 2021.

Denna ansökan är en prövning av avvikelserna i bygglovsärende BNS-2019-639.

Planbestämmelser och planstridighet

Fastigheten omfattas av detaljplan 69 som vann laga kraft 5 maj 1955. Detaljplanen anger att området får användas för bostadsändamål. Tomtplatsen får bebyggas med högst en sjundedel (1/7), högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras. Garage (gårdsbyggnad) får inte upptaga större sammanlagda yta än 30 kvadratmeter.

Fastigheten har en areal om 1 003 kvadratmeter, vilket ger en byggrätt om 143 kvadratmeter. Då det på fastigheten sedan tidigare finns en huvudbyggnad på 120 kvadratmeter, fanns 23 kvadratmeter byggrätt kvar för den komplementbyggnad som medgavs i bygglov 2019-11-08. Detta innebär att man i bygglovet 2019 har beviljat en överyta om 7 kvadratmeter.

X

Bild 2 Situationsplan från givet bygglov 2019-639.

Tidigare och aktuella avvikelser

Då tidigare bygglov medgett en byggnadsarea som är 7 kvadratmeter större än planenlig byggrätt samt tillkommen avvikelse om 2 kvadratmeter ger detta en total överarea om 9 kvadratmeter. Tidigare bygglov har medgett en placering av komplementbyggnaden med ett närmsta avstånd till tomtgräns på 4,5 meter mot granne i väst. Enligt lägeskontroll ligger byggnaden som närmst 4,3 meter från fastighet i väst.

Detta innebär följande avvikelser:

- En överarea om 9 kvadratmeter.
- Byggnaden är placerad för nära tomtgräns med 0,2 meter.
- Enligt inmätning ligger byggnaden 1 centimeter in på prickad mark (mark som inte får bebyggas).

X

Bild 3, lägeskontroll av fastigheten

Ett bygglov ska normalt följa detaljplanen och det finns ingen generell rätt till avvikelser från detaljplanen. Om en avvikelse är godtagbar kräver en samlad lämplighetsbedömning i det enskilda bygglovsärendet. För att bygglov med liten avvikelse ska kunna godtas för en åtgärd ska avvikelsen tillsammans med eventuella övriga avvikelser vara liten, vara förenlig med detaljplanens syfte och inte medföra någon betydande miljöpåverkan eller omgivningspåverkan. Men även om åtgärden uppfyller dessa kriterier kan det vara olämpligt att medge avvikelsen.

Bedömningen i detta ärende tar även hänsyn till miljöaspekten av att riva en del av byggnaden för att bygga upp densamma med rätt mått och rätt placering. Efter grundliga diskussioner under en längre tid har vi kommit fram till att en rättelse att förhålla sig till ursprungligt bygglov inte väger tyngre än att ge nytt bygglov med liten avvikelse i just detta specifika fall.

Bedömningen i är således att detta kan ses som en sådan liten avvikelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b §.

Lagrum

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Handlingar som tillhör beslutet

Fasadritning, inkom 2021-04-12

Sektionsritning, inkom 2021-04-12

Planritning, inkom 2021-04-12

Bedömning

Ansökan innebär avvikelse från planbestämmelserna avseende avstånd till tomtgräns, byggnad placerad på prickad mark och överskriden byggrätt.

Avvikelserna är både var för sig och tillsammans förenliga med planens syfte och bedöms sammantaget som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § 1. PBL.

Den samlade bedömningen är att åtgärden kan beviljas.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts.