



Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

ENLIGT SÄNDLISTA

Tjänsteskrivelse

BETSEDE 1:136, BETSEDEVÄGEN 15B: Förslag till beslut

Förslag till beslut

Bygg- och miljökontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. inte lämna startbesked för att uppföra bygglovsfri komplementbyggnad med befintlig utformning på befintlig plats,
2. lämna startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL för byggnaden enligt alternativ B (flytt av byggnaden till plats längre bort än 4,5 meter från vägen) eller alternativ A (befintlig plats men delvis riven) enligt bilaga 2,
3. förelägga Ingrid Tatjana Ekenman att senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft enligt markering på bilaga 1 flytta komplementbyggnaden eller undanröja den del av komplementbyggnaden på fastigheten Betsede 1:136 som är placerad närmare än 4,5 meter från vägområdet, med stöd av 11 kap. 20 § PBL,
4. förena föreläggandet i punkt 1 med vite om 25 000 kronor att betalas av Ingrid Tatjana Ekenman om föreläggandet inte efterlevs inom där utsatt tid, med stöd av 11 kap. 37 § PBL,
5. skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL,
6. ta ut avgift om 3 300 kronor för prövning av startbesked för bygglovsfri komplementbyggnad enligt kommunens taxa.

Ärendet

Ett klagomål från Janne Andersson, ägare till grannfastigheten Betsede 1:65 inkom till bygg- och miljökontoret under 2010. I klagomålet anförs att

komplementbyggnaden på fastigheten Betsede 1:136 är uppförd på hans fastighet. Efter att nuvarande fastighetsägaren hade tillskrivits inkom Janne Andersson med skrivelse där han meddelade att han inte längre hade något invända mot komplementbyggnadens nuvarande placering.

Eftersom byggnaden syns på flygbilder från april 2011 får byggnaden anses uppförd någon gång mellan 2010 då klagomålet inkom och denna tidpunkt.

Fastigheten har besökts flera gånger, sista gången den 6 mars 2014 då det kunde konstateras att den aktuella byggnaden mätte 19,1 kvadratmeter och var uppförd 4,05 meter från tomtgränsen mot vägen, och i princip på tomtgränsen mot grannfastigheten Betsede 1:165, vilket kunde konstateras då kommunens mätavdelning deltog vid besöket.

Fastigheten är belägen inom planlagt område, detaljplan 163, som vann laga kraft den 12 juni 2008.

En anmälan om bygglovsfri komplementbyggnad inkom 2015-02-03 till bygg- och miljöavdelningen. Det är väldigt otydligt vad denna anmälan avser men då flertalet kontakter har skett med Ingrid Ekenman är det tydligt att anmälan avser antingen flytt eller delvis rivning av den uppförda byggnaden.

Stöd för beslut

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak för överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011. Nyare bestämmelser ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd. Nämnden konstaterar att prövning med bestämmelserna i nu gällande PBL medför lindrigare resultat och tillämpar dessa vid prövningen i sak.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för att uppföra en byggnad. Huvudregeln är att bygglov ska lämnas för åtgärder som inte strider mot detaljplanen. Det finns dock utrymme att bevilja bygglov för mindre avvikelser.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse vad gäller en viss byggnad. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning. Ett föreläggande får förenas med vite enligt 10 kap. 18 § ÄPBL.

Enligt 9 kap. 4 a § PBL får en komplementbyggnad uppföras utan bygglov om den är högst 25 kvadratmeter stor (BYA) och högst 4 meter hög, mätt till nocken. Byggnaden ska placeras 4,5 meter från tomtgräns om inte berörda grannar medger närmare placering. Enligt mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 1972-13 finns ingen granne som kan medge närmare placering om det handlar om gräns mot allmän plats. Samma resonemang fördes av MÖD i mål P 105-13 där fråga var om placering invid väg.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen får byggnader inte placeras närmare gräns mot lokalväg än 6 meter och inte närmare annan gräns än 4,5 meter.

Kommunicering

Förslag på beslut har kommunicerats med Ingrid Ekenman som har meddelat att hon i första hand vill att anmälan ska pröva byggnaden på dess befintliga plats och att hon annars vill pröva en placering med placering 4,5 meter från vägen antingen genom flytt av byggnaden eller genom att en del av byggnaden undanröjs. Det rör sig om en liten avvikelse från bestämmelserna i 9 kap. 4 a § PBL och det är oproportionerligt att riva eller flytta byggnaden när ingen störs av byggnadens nuvarande placering. Hon har även styrkt detta med en skrivelse från Betsede samfällighetsförening och fotografier.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Enligt detaljplanen för fastigheten ska byggnader placeras 6 meter från lokalväg och 4,5 meter från annan tomtgräns. Den aktuella placeringen, 4,05 meter från gränsen mot vägen och i princip på tomtgränsen mot grannfastigheten Betsede 1:65, avviker i mycket hög grad från detaljplanens bestämmelser, varför bygglov sannolikt inte kan lämnas för åtgärden då det inte är fråga om en liten avvikelse från bestämmelserna i detaljplanen. Ett föreläggande om att inkomma med ansökan om bygglov enligt 11 kap. 17 § PBL har därför inte lämnats.

Det går heller inte att bevilja byggnaden i dess nuvarande utformning på sin nuvarande plats som en bygglovsfri åtgärd enligt 9 kap. 4 a § PBL, då byggnaden står närmare placerad gränsen mot vägområdet inom allmän plats än 4,5 meter. Med hänsyn till de ovannämnda avgörandena från MÖD bedöms det inte finnas möjlighet för någon enskild att representera det den stora allmänna krets som kan anses vara berörd av byggnadens placering mot vägen. Startbesked i efterhand för befintlig komplementbyggnad på befintlig plats kan därför inte lämnas då förutsättningarna för detta inte är uppfyllt.

Ingrid Ekenman har, får det förstås, i sin anmälan presenterat två alternativ. Det ena alternativet ("B") är att flytta byggnaden till en plats längre bort från gränsen mot vägområdet än 4,5 meter, det andra ("A") att delvis riva byggnaden så att den står längre än 4,5 mot gränsen till vägområdet. Båda dessa alternativ bedöms uppfylla kraven i 9 kap. 4 a § PBL vad gäller storlek och placering. Vidare bedöms byggnaden smälta in väl närmiljön och inte utgöra en trafikfara p g a sin placering invid vägen. Kraven i 2 och 8 kap PBL bedöms uppfyllda och startbesked kan därför lämnas enligt 10 kap. 23 § PBL.

Då byggnaden varken kan beviljas bygglov eller startbesked i efterhand på den nuvarande platsen ska Ingrid Tatjana Ekenman föreläggas att senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft flytta byggnaden till en placering längre bort än 4,5 meter från gränsen mot vägen eller ta bort den del som är placerad närmare vägområdet än 4,5 meter. Om byggnaden förminskas till en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 § PBL (en s k friggebod) och uppfyller kraven för en sådan byggnad kan den uppföras och slutföras utan att först erhålla startbesked och slutbesked från nämnden. Föreläggandet ska i sådant fall betraktas som uppfyllt.

Föreläggandet ska förenas med ett vite om 25 000 kronor, vilket bedöms vara skäligt med hänsyn till överträdelsens art och kostnaden som är förenad med flytt- eller rivningsåtgärden.

Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Rivningslov krävs inte i detta ärende då rivning av byggnaden görs med stöd av nämndens föreläggande. Rivningsmassor och annat avfall ska omhändertas på säkert sätt och ska lämnas till återvinningscentral.

Observera att byggnaden inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Om byggnaden tas i bruk utan slutbesked kommer en **sanktionsavgift** att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggnadsförordningen 2011:338. Slutbesked kan först lämnas när byggnaden är uppförd på sin nya plats eller när den del som står närmare vägen än 4,5 meter är undanröjd. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att styrka detta genom inmätning eller liknande.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Jan Casserstedt
Jurist

Bilagor

1. Situationsplan med markering
2. Situationsplan med alternativ A och B
3. Hur man överklagar

Sändlista

INGRID TATJANA EKENMAN (REK+MB)
STORA NYGATAN 5, 1 TR
111 27 STOCKHOLM

JAN ANDERSSON (DK)
BETSEDEVÄGEN 17
134 38 GUSTAVSBERG

LANTMÄTERIET, DIVISION INSKRIVNING

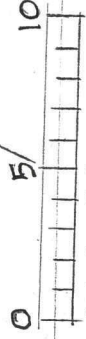
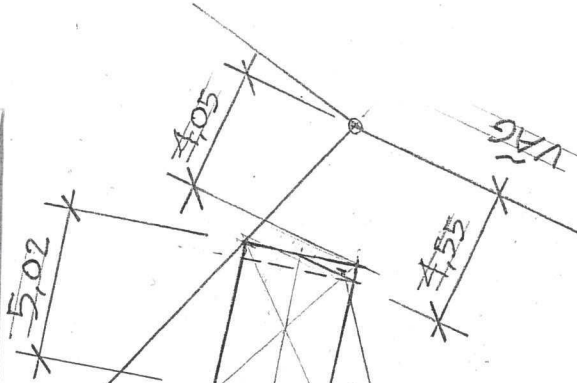
BETSEDE 1:136



Flyttas eller rivs
delvis enligt beslut

VÄRMÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015-01-22

Diarlämn



SK 1:250

SITUATIONSPLAN
DEL AV

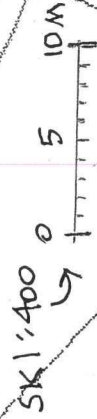
ALT. B.
FLYTTA BAKÅT
0,5 METER

BETSEDE 1:65

ALT. A.
SKAR BORT 0,5
KVM AV FÖRRÅDET

BETSEDE 1:136

Undamröjs
enligt beslut



SK 1:400

SITUATIONSPLAN

BILAGA 1. 41.