

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Léni Muñoz Askild

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

EKSTRANDEN 6 (NORA STRAND 15A)

Ansökan om slutbesked för uppförande av en tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om slutbesked för en uppförd tillbyggnad inredd som generationsbostad. Den 5 mars 2021 beviljades bygglov för tillbyggnad med en byggnadsarea om 42 kvm. Tillbyggnaden skulle enligt lovet placeras 4,95 meter från tomtgräns på norra sidan och 4,77 på södra sidan.

Den 6 december 2021 meddelades beslut om startbesked. Av startbeskedet framgår att intyg från sakkunnig om utförd lägeskontroll skulle lämnas in senast vid slutanmälan. En av förutsättningarna för att ett slutbesked ska kunna utfärdas är bl. a att lägeskontrollen visar att tillbyggnadens läge överensstämmer med bygglov och startbesked.

Enligt lägeskontrollen avviker tillbyggnadens avstånd till tomtgränsen med ca en meter, då den har placerats 3,79 meter från tomtgräns i stället för det lovgivna 4,77 meter. Enligt detaljplanen ska byggnad placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har konstaterat att utgångsläget är planstridigt men prövat i tidigare bygglov. Befintlig byggnad ligger redan på en närmare avstånd till tomtgränsen än vad den gällande detaljplanen tillåter. Ytterligare avvikelser från detaljplanen är inte möjligt att ge.

Eftersom byggherren inte kan visa att bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet har följts i enlighet med 10 kap. 34 § plan- och bygglagen, kan slutbeskedet inte utfärdas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar neka slutbesked med stöd av 10 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Bakgrund

Den 5 mars 2021 beviljades bygglov för tillbyggnad med en byggnadsarea om 42 kvm. Tillbyggnaden skulle enligt lovet placeras 4,95 meter från tomtgräns på norra sidan och 4,77 på södra sidan.

Den 6 december 2021 meddelades beslut om startbesked. Av startbeskedet framgår att sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll ska lämnas in senast vid slutanmälan. En av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Léni Muñoz Askild

förutsättningarna för att ett slutbesked ska kunna utfärdas är bl a att lägeskontrollen ska visa att byggnadens läge överensstämmer med bygglov och startbesked.

Den 27 december 2022 inkom en slutanmälan till miljö- och stadsbyggnadskontoret och ansökan om slutbesked. Lägeskontrollen inkom den 6 februari 2023.

Enligt lägeskontrollen avviker tillbyggnadens avstånd till tomtgränsen med ca en meter, då den har placerats 3,79 meter från tomtgräns i stället för det lovgivna 4,77 och 3,98 meter i stället för 4,95. Enligt detaljplanen ska byggnad placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Inför en bygglovsansökan för tillbyggnad ställs det krav på att ett bestyrkt utdrag ur primärkartan beställs som underlag för att upprätta en situationsplan. Syftet med att ha ett tillförlitligt och aktuellt kartunderlag är att veta hur befintlig byggnad ligger i förhållande till fastighetsgränserna och att måttsättning av tillbyggnaden till tomtgräns ska bli korrekt.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D113 med beteckningen BII e2 q q1 p. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad om max 210 kvm och en komplementbyggnad om max 40 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och souterrängvåning. Nockhöjd får inte överstiga 10 meter. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 m för huvudbyggnad. Två lägenheter får inredas varav den ena får utgöra max 45 kvm, kallad generationsbostad i detaljplanen.

Huvudbyggnaden från 1930 är klassad som kulturhistoriskt värdefull. Fastigheten omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan som innebär att ändring av byggnad eller utemiljö inte får förvanska dess karaktär. Byggnaden får inte rivas. Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tillvara tar byggnadens kulturhistoriska värden.

Yttrande

Fastighetens ägare har informerats om situationen och de har fått möjlighet att inkomma med en förklaring och eventuellt förslag på en rättelse.

Av förklaringen via kontrollansvarig har följande anförts:

Kommunen har begått ett misstag genom att bevilja bygglov på en äldre tomtkarta. Där noteras nu ett felaktigt mått mot tomtgränsen. När sedan inmätningen beställas så gjordes den på en nybyggnadskarta varpå felet upptäcktes.

Eftersom det borde finnas ett eget intresse från kommunens sida att lösa detta bör ärendet hänskjutas för prövning till byggnadsnämnd som bör bevilja detta avsteg. Avsteg är lättare att bevilja då planens genomförande har gått ut.

Om kommunen fortfarande kräver rättning finns risken att det blir en tvist mot kommunen som från början har beviljat lovet och det tror jag ingen av parterna önskar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Léni Muñoz Askild

Vidare önskar byggherren att den aktuella avvikelserna får godkänd i slutbeskedet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att befintlig byggnad samt aktuell åtgärd inte strider mot detaljplanen. Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att en avvikelse från detaljplan kan godtas om avvikelserna är liten och förenlig med planens syfte. Finns befintliga avvikelser ska enligt 9 kap. 31 d § en samlad bedömning göras av de avvikelser som åtgärden medför och de avvikelser som tidigare godtagits. En samlad bedömning av tidigare och nya avvikelser.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgränsen. Befintlig byggnad ligger 1,3 meter från närmsta tomtgräns. Avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. Aktuell tillbyggnad avviker även den från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns. När flera avvikelser på en fastighet förekommer ska sammanvägd bedömning av avvikelserna göras.

Vid en sammanvägd bedömning av nya och befintliga avvikelser på fastigheten bedöms avvikelserna inte vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 30, 31 b, 31 d §§ PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att bygglov för den aktuella avvikelserna inte kan ges då avvikelserna tillsammans med befintlig avvikelse är för omfattande för att kunna betraktas som en liten avvikelse.

Ett bestyrkt utdrag ur primärkartan har framtagits. I det här fallet har sökanden haft en korrekt karta som underlag. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har därför inte haft anledning att ifrågasätta måttsättningen i inlämnat ritningsunderlag. Att situationsplanen har upprättats på felaktig karta kan inte påverka bedömningen. Byggherren är ytterst ansvarig för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. I detta fall borde byggherren vid uppförandet av tillbyggnaden ha säkerställt, att måtten för avstånd till tomtgränsen var korrekt.

Enligt 10 kap. 34 § PBL ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en åtgärd anses slutförd och att byggnadsverket får tas i bruk om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och nämnden inte har funnits skäl att ingripa enligt 11 kap. PBL. Byggherren har inte visat att bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet har följts. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden med stöd av 10 kap 34 § PBL beslutar att neka slutbeskedet.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska prövas för åtgärden ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för grannhövande för den aktuella avvikelserna.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Léni Muñoz Askild

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Lägeskontroll, inkom 2023-02-06
2. OVK-protokoll, inkom 2023-01-04
3. Beställning av radonmätning, inkom 2022-12-17

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. EKSTRANDEN 6 (NORA STRAND 15A) Ansökan om slutbesked för uppförande av en tillbyggnad av enbostadshus
2. Delegationsbeslut om bygglov, beslutsdatum 2021-05-11
3. Beslut om startbesked, daterat 2021-12-06
4. Situationsplan, inkom 2021-03-25
5. Skrivelse från kontrollansvarig, 2023-02-16
6. Yttrande från sökande, 2023-04-29
7. Foton på byggnad, 2023-04-29

Delges:

- sökande
- fastighetsägare (om annan än sökande)