

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-09-01

233 2005-000763

B 2014-001044

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Backeböl 1:716 Oxbärsvägen 10

Avslag bygglov i efterhand, samt föreläggande att riva gäststuga alternativt återställa gäststugan enligt utförande i beviljat bygglov

Förslag till beslut

1. Bygglovansökan avslås med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.
2. Med stöd av 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10) föreläggs ägaren till fastigheten Backeböl 1:716, Marina Helbert, att vid vite om 100 000 kronor, senast inom fyra månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, ha rivit gäststugan alternativt återställt gäststugan enligt utförande i beviljat bygglov.

Ärendet

Den 23 november 2005, beslut § 1132, beviljade Boo områdesnämnd bygglov för nybyggnad av gäststuga med byggnadsarea om 29,6 kvm.

Lägeskontroll för fastighet Backeböl 1:716 kom in den 4 juni 2013 i samband med ansökan om slutbevis. Vid bedömning av lägeskontrollen konstaterar bygglovenheten att gäststugan har 58 kvm byggnadsarea. Det innebär att gäststugan är 28,4 kvm (52 %) större än vad det har beviljats bygglov för.

Ansökan om bygglov för gäststugan, i det utförande byggnaden har idag, inkom till bygglovenheten den 9 maj 2014. Ansökan avser en byggnadsarea om ca 58 kvm.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse OB 21. Bestämmelserna innebär bl.a. att uthus får sammanlagt uppta en byggnadsarea om högst 30 kvm.

Planarbete för området Dalvägen - Gustavsviksvägen pågår, vilket innefattar fastigheten Backeböl 1:716. Startpromemoria togs den 22 mars 2012. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader föreslås av planenheten bli totalt 40 kvm.

Granskad av:MA



Yttranden

Fastighetens ägare har beretts tillfälle att yttra sig över bygglovenhetens tjänsteskrivelse med beslut. Den 18 september inkom yttrande.

I yttrandet skriver fastighetsägaren att ansökan har gjorts till bygglovenheten den 16 januari 2006, gällande en gäststuga om 50 kvm byggnadsarea. Ansökan ska ha överlämnats i samband med ett möte med ledningen för Nackas bygglovavdelning. I samband med mötet menar fastighetsägaren att ett muntligt godkännande har givits från bygglovenheten. Någon sådan ansökan är inte registrerad, det finns inte några anteckningar om att handlingar skickats in eller att något möte har ägt rum. Det finns därför inte något beslut som följer en sådan ansökan, varken beviljat bygglov eller ett avslag. Dock menar fastighetsägaren att eftersom inget avslag på ansökan har kommit fastighetsägaren till känna så avslutade hon byggnationen av gäststugan i enighet med den ansökan som enligt fastighetsägaren är gjord år 2006. Något beslut för bygglov eller byggnmälan för en byggnad i den storleken har aldrig beviljats. Det bygglov som finns beviljat för gäststugan omfattar en byggnad om 29,6 kvm byggnadsarea.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen får bygglov beviljas till åtgärder som innebär en liten avvikelse från områdesbestämmelserna om avvikelserna är förenliga med syftet med bestämmelserna. Bygglovenheten bedömer att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov för gäststugan eftersom det skulle innebära ett överskridande av största tillåtna byggnadsarea för uthus med 52 %. Bygglovenheten bedömer att avvikelsen inte kan betraktas som liten avvikelse i den mening som avses i 9 kap 31b § plan- och bygglagen, varför lov inte kan beviljas.

Den 2 maj 2011 trädde ny plan- och bygglag (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen framgår att för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas om den leder till lindrigare påföljd. Enligt 11 kap. 58 § får en byggsanktionsavgift inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelser.

Bygglovenheten bedömer att den äldre plan- och bygglagen (1987:10) ska tillämpas vid prövningen i sakfrågan.

Enligt 10 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10) ska byggnadsnämnden se till att det som utförts utan lov undanröjs. Åtgärden i detta fall innebär rivning av gäststugan alternativt återställande av gäststugan enligt utförandet i beviljat bygglov från den 23 november 2005.

Enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10) får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet att inom en viss tid vidta rättelse. Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen alternativt återställandet enligt beviljat bygglov ska vara gjord inom fyra månader från det att beslutet vinner laga kraft.

Enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10) får byggnadsnämnden begära handräckning om föreläggandet inte följs.



Enligt 10 kap 18 § plan- och bygglagen (1987:10) får föreläggandet förenas med vite.
Bygglovenheten föreslår att föreläggandet att riva alternativt återställa enligt beviljat bygglov förenas med ett vite om 100 000 kronor.

Sammanfattningsvis föreslås miljö- och stadsbyggnadsnämnden besluta att:

1. Förelägga fastighetsägaren att senast inom 4 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, riva gäststugan alternativt återställa gäststugan enligt utförande i beviljat bygglov.
2. Förena föreläggandet med vite om 100 000 kronor.

Bygglovenheten

Johanna Brolin
handläggare

Bilagor

1. situationsplan
2. fasad- och planritning
3. Yttrande