

2015-09-08

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2015/55-219

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Politikerinitiativ angående fastighet Björknäs 1:768

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå politikerinitiativet. Nämnden beslutar att ärendet ska hanteras genom beslut om planbesked och uppmanar därmed fastighetsägaren att inkomma med begäran om planbesked.

Sammanfattning

Fastighetsägare till Björknäs 1:768 ansökte om bygglov 2014 och ansökan avslogs med hänvisning till att befintlig byggnad inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Befintlig byggnad är uppförd i laga ordning, bakgrunden till planstridigheten är att kommunen i tidigare bygglovshantering inte uppmärksammat att byggnaden varit planstridig. I ett politikerinitiativ föreslår Folkpartiet genom Martin Sääf att miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar till planenheten att via frimärksplan, tillägg till detaljplan eller på annat lämpligt sätt ta fram underlag för beslut som innebär att den planerade utbyggnaden lagligen kan komma till stånd. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå politikerinitiativet och att ärendet ska hanteras genom beslut om planbesked. Planenheten tar därefter ställning till begäran utefter kommunens riktlinjer samt utreder om det är lämpligt att lösa fastighetsägarens problem med planstridighet i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 1:768 är belägen på Rådjursstigen 2 i ett småhusområde med friliggande villor i Björknäs, sydväst om Orminge centrum i kommundelen Boo. Fastigheten omfattas av byggnadsplan 171 samt planändringarna detaljplan 66 och detaljplan 499. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad får uppföras i en våning, därutöver får vind inredas, eller där så terrängen medger suterrängvåning inredas. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte suterrängvåning, eller en våning jämte inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvadratmeter.

Befintlig byggnad erhöll bygglov den 21 november 1998. I beslutet om bygglov beskrivs att detaljplanen tillåter huvudbyggnad i en våning samt vind och att ansökt huvudbyggnad är planenlig. En ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inkom till bygglovsenheten under 2014. Ansökan berör en tillbyggnad som är planenlig vad gäller antalet våningar, tillbyggnaden avviker dock från detaljplanen ifråga om byggnadsarea. Ett delegationsbeslut togs den 2 juli 2014, där Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ansökan för bygglov avslås. Skäl till beslutet är att befintlig byggnad är uppförd i två våningar enligt gällande definition av begreppet våning och därmed inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Samma förutsättningar gällde när bygglovet gavs 1998, vilket dock inte uppmärksammades i hanteringen av bygglovet.

Politikerinitiativet

I politikerinitiativet framhålls följande: ”En korrekt behandling av bygglovsansökan hade inneburit att handläggaren hade påpekat att lov för vinden med det angivna väggmåttet inte kunde ges, då vindens höjd innebar att vinden skulle definieras som våning och att ansökan därför gällde ett tvåvåningshus. När ny fastighetsägare nu önskar göra en utbyggnad nekas bygglov med hänvisning till att byggnadsarean överskrider mer än vad som kan tillåtas som liten avvikelse, då vindsvåningen till följd av handläggningsfelet ingår i måttet för byggarea. Ärendet har överklagats till länsstyrelsen, som instämmer i att bygglov inte kan ges. Detta är en situation som uppstått genom fel i kommunens handläggning. Länsstyrelsen har visserligen inte ansett att felet föranleder att beslutet ska upphävas, men FP anser att kommunen på ett eller annat sätt ska rätta ett fel som har fått betydande konsekvenser”.

Enligt politikerinitiativet ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdra till planenheten att via frimärksplan, tillägg till detaljplan eller på annat lämpligt sätt ta fram underlag för beslut som innebär att den planerade utbyggnaden lagligen kan komma till stånd.

Planenhetens slutsats

Planenheten föreslår att fastighetsägaren inkommer med en begäran om planbesked och att planenheten därefter tar ställning till begäran utefter kommunens riktlinjer samt utreder om det är lämpligt att lösa fastighetsägarens problem med planstridighet i en planprocess. Ärendet föreslås behandlas enligt den turordning vilken planenheten hanterar inkomna planbesked.

Bilagor

Politikerinitiativ från Martin Sääf, Folkpartiet, 2015-05-10

Planenheten

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Tove Mark
Planenheten