



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-27

B 2017-000028

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

IGELBODA 20:4 (SAGAVÄGEN 19)**Föreläggande om att riva garage****Förslag till beslut**

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen föreläggs ägarna till fastigheten Igelboda 20:4, (PERSONUPPGIFT BORTTAGEN I ENLIGHET MED PUL) att senast inom fyra månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva garaget på fastigheten.
2. Föreläggandet att riva garaget förenas med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen med ett vite på 76 000 kronor att fördelas på 38 000 kronor vardera.

Ärendet

Ärendet gäller föreläggande att vid vite riva ett garage på 38 kvm.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattades tidigare av stadsplan S88 och S113.

Fastigheten omfattas idag av detaljplan Dp 599 som vann laga kraft den 15 december 2016.

Bestämmelserna i Dp 599 innebär bland annat att:

- den totala byggnadsarean får vara högst en tiondel av fastighetens yta (vilket innebär en byggrätt på 103 kvm för denna fastighet) ;
- utöver angivna byggrätter (e1-e11) får tillbyggnad om totalt 15 kvm bruttoarea uppföras på fastigheten; och att
- befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.

(Se planbeskrivningen sidorna 11-12 i bilaga 4.)

Granskad av ELIDU

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom område som är kulturhistoriskt värdefullt enligt detaljplan.

Yttrande

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och lämnar synpunkter på den i en skrivelse som lämnades in den 19 april 2017 daterad 2017-04-14. Bland annat framförs att lovhandläggarens förslag i tjänsteskrivelsen är helt felaktigt och att förslaget saknar stöd i gällande rätt och i gällande detaljplan Dp 599. Sökanden och den PBL-sakkunnige konsulten anser att det tidigare villkoret om rivning av garaget blivit obrukligt i och med att den nya detaljplanen vunnit laga kraft och därmed yrkas det att villkoret ska upphävas av miljö- och byggnadsnämnden och att garaget får stå kvar eftersom det är uppfört i laga ordning 1966-1967.

I yttrandet hävdas det att det finns fel i tjänsteskrivelsen och att tjänstemannen gjort fel, bland annat framför den PBL-sakkunnige konsulten att handläggaren utan lagstöd föreslår ett rättelseföreläggande och att ett rivningsföreläggande inte heller kan användas och hänvisar till prop. 2009/10:170, avsnitt 17.3. Vidare framförs att tjänstemannen vägrat att skriva ut slutbevis trots att utförd byggkontroll är utan anmärkningar. Under rubriken "övriga skäl för vårt yrkande" visar man ett antal punkter som man anser är relevanta i ärendet. Avslutningsvis kräver man att planen tillämpas som den är avsedd.

Bakgrund

Den 12 maj 1966 gavs bygglov för ett garage på 38 kvm på fastigheten.

Den 11 maj 2011 gavs bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med byggnadsarean 118 kvm. Bygglovet förenades med ett villkor att befintligt garage skulle rivas före den 11 maj 2013 (se bilaga 1).

En ansökan om slutbevis kom in den 4 december 2015. Där noterade den kvalitetsansvarige att garaget inte var rivet. Slutbevis har inte utfärdats.

Den 13 april 2016 begärde fastighetsägaren anstånd med rivningen till dess att ny detaljplan hade vunnit laga kraft och inkom samma dag med ett utlåtande daterat 7 april 2016 gällande detta (se bilaga 2).

Den 19 september 2016 meddelade bygglovenheten att anstånd inte kan ges. Rivning av garaget var en förutsättning och ett villkor för att medge bygglov för en större huvudbyggnad än vad den äldre detaljplanen tillät.

Vid ett möte den 19 september 2016 framförde fastighetsägaren bland annat att om detaljplanen träder i kraft så kommer garaget inte att behöva rivas. Den 19 september 2016 inkom också ett utlåtande från fastighetsägaren där han framförde bland annat att den befintliga bebyggelsen, som är uppförd i laga ordning, ska anses vara planenlig (se bilaga 3).

Skäl till beslut

Den 11 maj 2011 beviljades bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med byggnadsarean 118 kvm vilket överskred den tillåtna byggnadsarean med 15,2 kvm. En förutsättning för att

kunna ge lov var att garaget skulle rivas. I annat fall skulle avvikelsen bli för stor från detaljplanens bestämmelser och lov hade inte kunnat ges. Bygglovet gavs därför med villkoret att befintligt garage skulle rivas senast den 11 maj 2013. Att garaget skulle rivas märktes även ut på situationsplanen. Villkoret är tydligt utformat och väl preciserat.

Den nya detaljplanen Dp 599, som vann laga kraft den 15 december 2016, innebär bland annat att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Syftet med bestämmelserna är i första hand att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning. Syftet är inte att utöka byggrätten. Det innebär alltså inte att garaget ska bedömas som planenligt eftersom det i det villkorade lovet skulle ha rivits senast den 11 maj 2013.

Detaljplanen medger fortsatt att den totala byggnadsarean får uppgå till en tiondel av fastighetens yta samt en tillbyggnad med 15 kvm bruttoarea vilket blir 118 kvm. Huvudbyggnaden är 118 kvm och garaget 38 kvm, sammanlagt 156 kvm vilket överskrider byggrätten med 38 kvm vilket inte kan ses som en liten avvikelse. Att på nytt få lov för garaget är därför inte möjligt.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygglovenheten bedömer att om garaget inte rivs innebär det att bygglov och rivningslov inte har följts.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen får miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Rättelse i aktuellt fall innebär rivning av garaget. Garaget är markerat på situationsplanen i bilaga 5.

Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen ska vara gjord inom fyra månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen får föreläggandet förenas med vite. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggandet med ett vite om 76 000 kronor att fördelas jämt mellan de två fastighetsägarna.

Bygglovenheten

Jan Öström
handläggare

Bilagor

1. Villkoret i bygglovet och situationsplanen
2. Utlåtande daterat 7 april 2016.

3. Utdrag av utlåtande daterat 24 augusti 2016.
4. Planbeskrivning sidan 11-12.
5. Situationsplan som visar garaget
6. Fastighetsägarens yttrande angående tjänsteskrivelsen
7. Yttrande med bilagor från sökanden

Översiktskarta

