



Datum: 2023-11-01
Handläggare: Peter Aronsson
Direktnr:
Diariernr: 2023.128 BMN

Bygg- och miljönämnden

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus HOLMÄNGEN 1:48 (2020-870)

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov inkom 2020-11-04 och avser bygglov för byte av fasadbeklädnad, isolera huset, ändra placering av fönster och byta till treglasfönster.

I samband med detta vill man även ändra höja vägglivet och ändra takkonstruktionen till ett pulpettak.

I bedömningen av bygglovet så bedömdes det att bruttoarean inte skulle öka på grund av takhöjden och otillgängligheten till vindsutrymmet.

Vindsutrymmet skulle enbart nås genom en vindslucka i befintlig byggnad.

Länk till webkartan:

<https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv&coords=x=180106.01134004974,y=6438991.931741939;x=180357.71886695706,y=6439124.209291236&spatialReference={%22wkid%22:3007,%22latestWkid%22:3007}#map>

Handlingar inför slutbesked inkom 2023-06-19 där en verifierad kontrollplan med ett utlåtande från kontrollansvarig (KA), relationshandlingar samt fotografier på färdig åtgärd. I sitt utlåtande anser KA att kraven i 10 kap. 34 §, plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllda och att byggnadsnämnden ska utfärda ett slutbesked och att byggnadsverkets får tas i bruk.

I relationshandlingar så har en tillbyggnad på 14,9 m2 bruttoarea tillkommit och med en invänding trappa upp till vindsutrymmet.

Enligt byggherren och kontrollansvarige så har de uppfört en attefallstillbyggnad enligt 9 kap. 4b §, plan- och bygglagen (2010:900)

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer däremot att åtgärden inte stämmer överens med bygglovet och att en Attefallstillbyggnad inte kan uppföras innan slutbesked är utfärdat i lov 2020-000870.

Anmälan för attefallstillbyggnaden inkom 2021-01-29 LOV 2021-000080

Startbesked är inte utfärdat med bedömningen att det inte går att uppföra en attefallstillbyggnad innan åtgärderna i bygglovet har ett slutbesked.

En bedömning av ärendet skickades till sökande 2021-03-26 med bedömningen att startbesked ej kan utfärdas.

Sökande fick även information av handläggare på samhällsbyggnadsförvaltningen genom telefonsamtal 2021-07-12 med förklaring varför Attefallstillbyggnaden inte går att uppföra innan det att ett slutbesked utfärdas för åtgärderna i ärendet om tillbyggnad (LOV 2020-000870) har ett slutbesked.

Sanktionsavgift utfärdades (LOV 2022-000850) efter att Attefallstillbyggnaden i LOV 2021-000080 hade påbörjats utan startbesked.

Sökande valde att efter utfärdad sanktionsavgift att slutföra åtgärden och därefter sökte slutbesked med åtgärden som relation i bygglovsärendet (LOV 2020-000870).

Områdesbestämmelser

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, OB 7, Saxebo-Porten, (laga kraft 1993-03-30).

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt, största tillåtna bruttoarea inkl. bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70m² per tomt därav 50m² för huvudbyggnaden, befintliga fritidshus som är större än vad som angetts i bestämmelsen får inte byggas till.

Fritidshuset har i lovansökan en befintlig bruttoarea på 48 m² som inte skulle utökas med det godkända bygglovet.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Ärendets historik i korthet:

Bygglovsansökan gällande tillbyggnad på fritidshuset inkom 2020-11-04.

I bygglovsansökan skulle inte fritidshusets bruttoarea ökas.

Åtgärderna i bygglovsansökan innefattade en om och tillbyggnad där befintligt fritidshus skulle höjas och renoveras med ny fasadbeklädnad och nya fönster.

- Bygglov beviljades 2021-03-26 § D BI 2021-000295.
- Startbesked utfärdades 2021-06-03 § D StBes 2021-000592.
- Tillsynsärende upprättades 2022-11-18 LOV 2022-000850
- Sanktionsavgift för att påbörjat utan startbesked i ärendet LOV 2021-000080 utfärdades 2023-03-14.
- Begäran om slutbesked 2023-06-19.
- Tillsynsärende upprättades 2023-07-06. LOV 2023-000420.
- Tillsynsbesök 2023-08-11.
- Tillsynsbesök 2023-09-25.

När handlingar granskas av samhällsbyggnadsförvaltningen framgår det att färdig åtgärd inte stämmer överens med beviljat lov.

Ett tillsynsärende (LOV 2023-000420) upprättades 2023-07-06 för att utreda den tillkommande bruttoarean och övriga åtgärder som upptäckts vid tillsynsbesöken.

Ett platsbesök görs av samhällsbyggnadsnämnden den 8 augusti 2023. Byggnaden har inte uppförts enligt beviljat bygglov.

- Utförd tillbyggnad gör att 14,9 kvm bruttoarea tillkommit.
- Fasad sydost. Dörr har ersatts med ett fönster. Två mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad nordost. En entrédörr och ett fönster har tillkommit.
- Fasad nordväst. Två fönster har tillkommit. Ett mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad sydväst. Tre mindre fönster har istället blivit två större fönster.
- Byggnadshöjden och vägglivet på vind har blivit ökat genom att takstolarnas höjd inte överensstämmer med beviljat lov. Detta innebär att innertaket är konstruerat efter 216 cm i höjd och inte 189 cm som i det beviljade bygglovet. Detta medför en större bruttoarea på 26.3 kvm.
- Vid platsbesöket 2023-09-25 konstaterades det att byggnadshöjd och nockhöjden på byggnaden överskrider med 45cm jämfört med beviljat lov.

Höjden på loft/vind på ritningen anger 189 cm. Vid mätning uppgår måttet till 216 cm. Detta innebär att den beräkningsgrundande bruttoarean blir 26,3 m² på loft/vind.

Den tillkommande beräkningsgrundande bruttoarean blir 15 kvm på attefallstillbyggnaden.

Den totala bruttoarean för fritidshuset uppgår nu till 89,3 kvm vilket är 39,3 kvm över områdesbestämmelserna på 50 kvm bruttoarea för huvudbyggnad.

Förutsättningar för slutbesked och laghänvisning

För att få slutbesked krävs att byggherren visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

Dessutom får det inte finnas något skäl att ingripa med tillsyn, 10 kap. 34 §, plan och bygglagen (2010:900).

Om byggherren inte uppfyller de krav och villkor för att få slutbesked har byggnadsnämnden tre beslutsalternativ. Byggnadsnämnden kan:

- besluta att inte ge slutbesked
- ge ett tillfälligt, så kallat interimistiskt slutbesked
- ge ett slutbesked med anmärkning

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist, som inte är försumbar, behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede kan ett **interimistiskt slutbesked** ges (10 kap. 36 § PBL).

Om det finns brister som är försumbara får byggnadsnämnden trots detta ge ett slutbesked. Byggnadsnämnden ska i sådana fall i slutbeskedet göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna (**slutbesked med anmärkning**, 10 kap. 35 § PBL).

”Om byggnadsnämnden överväger att varken ge slutbesked eller interimistiskt slutbesked, måste nämnden bedöma om det är en proportionerlig åtgärd. Eftersom ett vägrat slutbesked kan få långtgående konsekvenser för de berörda genom användningsförbudet är det dock av vikt att kommunen inför ett beslut om vägrat slutbesked gör en bedömning av om ett användningsförbud är en proportionerlig åtgärd.

Vid bedömningen bör kommunen göra en avvägning mellan konsekvenserna för den enskilde av ett förbud och det allmänintresse som finns av att åtgärden från säkerhets-, miljö- och hälsosynpunkt uppfyller föreskrivna krav (jfr prop. 2009/10:170 sid. 327)”.

Yttranden

Yttrande från fastighetsägaren finns som bilaga.

Bemötande av Yttrande:

Hänvisningar gällande till bygglovsansökan 2020-11-04 är dagen då ansökan om bygglov inkommer till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ärendet bedömdes vara komplett 2021-01-29 och handläggningen kunde fortsätta.

I samband med att bygglovsansökan bedömdes vara komplett inkom en anmälan gällande anmälningspliktigt tillbyggnad enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4b§.

Handläggare bedömde att åtgärden ej var möjlig innan slutbesked på bygglovet var utfärdat.

Bedömning av ärendet skickades ut 2021-03-26 med hänvisning till att

den sökta åtgärden inte är möjlig att utföra innan bygglovet på samma byggnad har fått ett slutbesked. Utskicket av bedömningen finns i sin helhet som bilaga.

Fastighetsägaren ringer in till bygglovsenheten 2021-07-12 och frågar varför det inte är möjligt att göra båda åtgärderna samtidigt, handläggare förklarar och hänvisar till Boverkets hemsida att startbesked inte kan ges förrän bygglovet har fått slutbesked.

Fastighetsägaren blir informerad i samma telefonsamtal att hon har möjlighet att ta anmälningsärendet vidare med förslag till avslag vilket sökande inte vill göra utan kommer vänta på slutbesked innan attefallsåtgärden blir aktuell.

Anteckning från telefonsamtalet finns i sin helhet som bilaga.

Gällande beslutet om sanktionsavgiften i tillsyns ärendet är att åtgärden var påbörjad utan startbesked och inte ett beslut om att attefallstillbyggnaden är legimiterad i sin utformning. I beslutet om sanktionsavgift framgår det att åtgärden inte bedöms kunna genomföras med bygglov då tillbyggnaden överskrider den totala bruttoarean i områdesbestämmelserna. Beslutet finns i sin helhet som bilaga.

Kommentarer gällande avvikelser ifrån yttrandet.

1.

Beslutet i tillsyns ärendet berör att åtgärden är påbörjad utan startbesked och inte ett beslut som legitimerar tillbyggnaden:

I beslutet så står det följande

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten HOLMÄNGEN 1:48 en sanktionsavgift på totalt 13 125 kr för att tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Beslutet finns i sin helhet som bilaga.

Punkt 2–5.

Bygg och miljöavdelningen bedömer att åtgärderna kan tas som relationsåtgärder då fastigheten inte ligger inom ett detaljplanerat område och att lovplikten inte är utökad i områdesbestämmelserna avseende byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller för att göra andra ändringar som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende som exempelvis fönster, dörrar, solfångare och solceller.

Åtgärderna ovan är redovisade eftersom dom avviker från beviljat lov och tas med i sin helhet i ärendet.

6.

Vid tillsynsbesöket noterar handläggare och inspektör på plats att höjden inte överensstämmer med beviljat lov och att takstolskonstruktionen är utformad för högre mått än vad som är beviljat.

I domslutet från Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätts dom den 4 oktober 2013 mål nr P 3048-12 bedömer domstolen att det inte fanns hinder från att höja innertaket till i detta fall 2.10m och bedömde att det fanns tillsynes inget i byggnadens allmänna konstruktion eller utformning som medförde att vindsplanet inte kunde ges en större rumshöjd än 1,89 meter.

I detta ärende är rumshöjden på 2,16 meter. Bedömningen av takets konstruktion med takstolarnas utformning ihop med placeringen av isolering och plast anses inte vara reviderbart och kan således höjas tillbaka till 2.16 m.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Enligt 10 kap. 34 § PBL ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 10 kap 3 § PBL ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den slutförda åtgärden inte stämmer överens med beviljat bygglov och därför saknas det förutsättning för att utfärda ett slutbesked. Detta eftersom byggherren inte visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda. Bristerna bedöms inte heller som försumbara.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den tillkommande Attefalls tillbyggnaden inte går att uppföra innan slutbesked för LOV 2020-000870 är utfärdat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen utefter rättspraxis där den tillkommande Attefallstillbyggnaden inte kan uppföras på den tillbyggda överdelen av befintligt fritidshus eftersom det inte finns ett slutbesked för bygglovet innan det att Attefallstillbyggnaden påbörjades och avslutades.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det sannolikt inte går att ge bygglov i efterhand då den tillkommande bruttoarean överstiger byggrätten i områdesbestämmelserna.

Är den tillkommande tillbyggnaden åtgärd som kräver bygglov?

Attefallstillbyggnad lagar och praxis.

Det krävs bygglov för tillbyggnad enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL.

Begreppet tillbyggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL som ”ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym”, en volymökning uppåt, åt någon sida eller nedåt.

I 9 kap 4b§ PBL finns det undantag för tillbyggnader på max 15 m² bruttoarea.

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus. *Lag (2014:477).*

Rättsfall

I MÖD 2019:28 så gör mark och miljööverdomstolen följande tolkning:

”Mot bakgrund av PBL:s definitioner av tillbyggnad och ändring av byggnad samt bestämmelsen om slutbesked är en förutsättning för att en tillbyggnad enligt 9 kap. 4 b § PBL ska vara befriad från kravet på bygglov, att den utförs på en färdigställd byggnad som godkänts med ett slutbesked. Om den anmälda åtgärden ska utföras på en tillbyggnad innebär det att även den tillbyggda byggnadsdelen ska vara färdigställd och godkänd på motsvarande sätt.”

I Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätts dom den 4 oktober 2013 i mål nr P 3048-12 var bl.a. frågan om ett vindsplan med en rumshöjd om 1,89 meter var att anse som en våning. Domstolen konstaterade bl.a. att det inte fann något i handlingarna som visade att vindsplanets innertak inte skulle kunna höjas. Det skulle vara möjligt att få fullgoda våningshöjder och en vind med rumshöjd om åtminstone 2,10 meter. Och fanns tillsynes inget i byggnadens allmänna konstruktion eller utformning som medförde att vindsplanet inte kunde ges en större rumshöjd än 1,89 meter.

Referat från domslut gällande Mark- och miljödomstolen Mål nr P 6630-23.

”Vägrat slutbesked för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten Stenen 11 i Tyresö kommun: Mark- och miljödomstolen (MMD) instämmer i länsstyrelsen bedömning att avvikelserna från det beviljade bygglovets avseende enbostadshusets mått och uppstigningshuven är så pass stora att varken interimistiskt eller slutligt slutbesked kan meddelas för enbostadshuset. Då det finns skäl för nämnden att ingripa enligt 11 kap. PBL finns det inte heller förutsättningar för att besluta om att byggnaden ändå ska kunna tas i anspråk genom undantag från förbudet att ta byggnad i bruk utan slutbesked.”

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Ansökan om slutbesked avslås med stöd av 10 kap. 34 plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Avgiften är 3 263 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Bilaga från telefonsamtal 2021-07-12	2023-10-16
Fotomontage Vindshöjd	2023-10-16
Yttrande fastighetsägare	2023-10-11
Bilaga Uträkning av BTA	2023-10-09
Fasad/Plan/Sit Ändringar från beviljat lov	2023-09-25
Fotomontage Efter	2023-08-18

Fotomontage Innan	2023-08-18
Relationsritningar inför slutbesked	2023-06-19
Utlåtande KA	2023-06-19
Beslut om sanktionsavgift	2023-03-14
Bedömning av anmälningsärende	2021-03-26
Fasad/Plan/Sit Bygglovsansökan	2021-01-29
Fasad/Plan/Sit Innan Bygglov	2021-01-29

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Kontrollansvarig

Sophia Cohen
Bygglovschef

Peter Aronsson
Byggnadsinspektör