

Datum: 2020-11-23
Handläggare: Sophia Cohen
Direktr:
Diariern: 2020.471 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

SIMMENÄS 1:44 (SIMMENÄSVÄGEN 123) Bygglov tillbyggnad av enbostadhus (2020-19)

Ärendebeskrivning

En bygglovsansökan om tillbyggnad samt fasadändring av huvudbyggnaden på Simmenäs 1:44. Angivet mått från sökanden är 19.8 kvadratmeter byggnadsarea. Ansökt tillbyggnad inrymmer ett badrum och en bastu. Den ansökta fasadändringen består i att befintlig farstukvist byggs in med väggar. Material och kulörer på ytterväggar utförs likt befintlig byggnad: Torpargrund putsad hålstén: Kulör NCS S1002-Y. Yttervägg stående lock panel av trä (22x95 mm): Kulör NCS S0005-Y20R. Vindskivor liggande träpanel: Färg vit; NCS S500 N. Fönsterkarmar vita med aluminiumyttersida. En detaljerad redogörelse av ärendet kan läsas i bilagd handling "Kronologisk redogörelse av ärendet".

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 e § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för bygglovet är 4439 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Förutsättningar

Simmenäs 1:44 omfattas av detaljplan DP 187 som ersatte detaljplan B 149B. DP 187 vann laga kraft 2013 och genomförandetiden gäller fram till 2023-10-09.

Byggnadsplanen för Simmenäs från 1964, tillät en högsta byggnadsarea på 90 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Huvudbyggnaden fick uppföras med högst en våning med en byggnadshöjd av max 3 meter samt uthusbyggnad till en höjd av max 2,5 meter. Högsta tillåtna taklutning var 30 grader.

Byggnadsplan B149B ersattes 2013-10-09 av Detaljplan DP 187. Denna har följande bestämmelser: Användning Bostäder, Endast friliggande småhus. Högsta byggnadshöjd 5 meter, största tillåtna byggnadsarea 200 kvadratmeter varav 160 kvadratmeter för huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementbyggnad minst 1 m från tomtgräns. Garagebyggnad ska placeras minst 6 m från gata och får placeras 1 m från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns med grannens medgivande. Garagebyggnad får uppföras närmare gata under förutsättning att sikt inte skyms samt att uppställningsplats kan anordnas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.5 m för uthus, carport och garage. Takutformning får ej ha en välvd karaktär eller motstående pulpettak. Utan hinder av

byggnadshöjd får takkupor utföras längs högst en tredjedel av byggnads fasad. Största tillåtna taklutning är 34 grader. Fasader och stomme ska i huvudsak utgöras av trä, om detta inte visar sig olämpligt från t.ex. estetisk, konstruktions- eller brandskyddsynpunkt. Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter. Byggnader ska ha en konstruktion som är vattentät upp till 61.5 meter över nollplanet. För komplementbyggnader som byggs på lägre höjd är det fastighetsägarnas ansvar att vidta åtgärder för att undvika skador vid översvämning p.g.a. högt vatten i Mjörn. Belysningsarmaturer ska vara helt avbländande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Ett tidigare beviljat bygglov finns på fastigheten. Detta är från 1970 och var beviljat för ett fritidshus med en huvudbyggnad på cirka 120 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden beviljades som avvikelser från dåvarande detaljplan. Avvikelsen innebar att merparten av byggnaden var placerad på den nordliga delen av fastigheten markerad som område som ej får bebyggas.

Efter 1970 har det tillkommit tillbyggnader som utökat huvudbyggnadens byggnadsarea till att omfatta en byggnadsarea av cirka 180 kvadratmeter. Inga bygglov eller bygganmälningar har beviljats efter 1970 vilket innebär att de tillkomna tillbyggnaderna (cirka 60 kvadratmeter) byggts olovligt. Nuvarande huvudbyggnads yta överstiger detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad med cirka 20 kvadratmeter. Det ansökta bygglovet skulle vid ett beviljande innebära att tidigare olovligt förråd rivs och att detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea överskrids med cirka 28 kvadratmeter.

Enligt nu gällande detaljplan DP187, omfattas ett markavsnitt inom Simmenäs 1:44 av mark betecknad som naturområde. Den överbyggda och delvis med väggar inglasade altanen mot norr har cirka 7 kvadratmeter placerat på marken som betecknas Naturområde i detaljplanen. Ut från den norra altanen går en icke överbyggd altan som troligen omfattar en yta av mer än 20 kvadratmeter (endast uppmätt från kartmaterial) som är förlagd ut över fastighetsgräns på Naturmarken.

Ett tillsynsärende pågår för fastigheten (Ärende LOV 2020-241).

De i skrivelsen redovisade måtten på nuvarande byggnad anges som cirka eftersom de byggnader och åtgärder som tillkommit utan bygglov inte har kontrollmätts.

Yttranden

En kommunikering om avslag skickades till sökanden 2020-07-23. Ett yttrande inkom från sökanden 2020-07-28. Detta innehåller information om att tidigare ägare har gjort tillbyggnaderna och att samfälligheten varit införstådd med att de gjordes. Enligt sökanden kommer nuvarande ansökta byggnation inte överskrida detaljplanens tillåtna byggnadsarea eftersom huvudbyggnaden får vara 160 kvadratmeter och att det utöver detta är möjligt att bygga en Attefallstillbyggnad på 15 kvadratmeter plus ett skärmtak på 15 kvadratmeter vilket tillsammans ger 190 kvadratmeter. Enligt sökanden är naturområdesgränsen felritad inom detaljplanen och sökanden har kontaktat GIS-enheten på kommunen som 2019-11-29 rättat till fastighetsgränsen till en rak linje som enligt sökanden överensstämmer med lantmäteriets karta. Enligt sökanden ändrades inte detaljplanens linjer eftersom detta skulle ha krävt mycket arbete men att fastighetsgränsen och naturområdesgränsen borde ha överensstämt med varandra och sökanden anser att de inte borde ha accepterat GIS-enhetens svar om att inte ändra detaljplanens gränssdragning. Sökanden anser att det inglasade uterummet inte borde ligga inom naturområdet på detaljplanen. I övrigt anger sökanden att den ansökta byggnationen ligger 4 meter in på tomten och att den inte avgränsar för allmänhetens tillträde

vid tomtgräns. Sökanden anser att det första planet i bostaden behöver ett handikappanpassat badrum. Sökanden önskar att nämnden beviljar bygglovsansökan. (Sammandrag av skrivelsen. Hela skrivelsen är bilagd till tjänsteskrivelsen)

Förvaltningens svar på yttrandet

Nuvarande huvudbyggnad överskrider detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea med cirka 20 kvadratmeter. Det ansökta bygglov skulle innebära att detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea överskrids med cirka 28 kvadratmeter. Om tillbyggnaderna kan beviljas som exempelvis "Attefallstillbyggnader" påverkar inte det faktum att de har uppkommit olovligen och så länge de inte är beviljade som exempelvis en s.k. "Attefallstillbyggnad" kan de inte bli bedömda som något annat än en befintlig byggnation och ska bedömas utefter detaljplanens bestämmelser om de är planenliga eller inte. Den del av den överbyggda altanen som sökanden anser kan ses som skärmtak är placerat cirka 1.2 meter från fastighetsgräns och uppfyller inte lagstiftningens krav på att definieras som bygglovsbefriat skärmtak eftersom det då ska vara placerat minst 4.5 meter från fastighetsgräns.

Det finns i planbeskrivningen en angiven anledning till varför naturområdet norr om huvudbyggnaden bedöms värdefullt. Det står följande "Centralt i området finns en höjd, med äldre tall-ekskog, som sträcker sig västerut. Området har ett högt rekreativvärde för de närboende och har förhöjda naturvärden med förekomst av död ved och gamla träd, både ek och tall". Att GIS-enheten skulle kunna ändra på gränsdragningar i en detaljplan stämmer inte. GIS-enheten råder inte över ändringar av detaljplaner, det gör kommunen. En ändring ska genomgå en formell prövning och uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Att samfälligheten är huvudman för allmän mark möjliggör inte för samfälligheten att medge en enskild fastighetsägare rätt att ianspråka den marken.

Att sökanden köpt fastigheten först 2019 ändrar inte förhållanden för hur fastighetens och huvudbyggnadernas tillbyggnader, överensstämmelse med detaljplan eller möjlighet att bevilja bygglov på nya åtgärder bedöms. Ett bygglov ska handläggas och bedömas utifrån plan- och bygglagen och det är nuvarande fastighetsägaren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs.

Även om ansökt bygglov för tillbyggnad är placerad 4 m in på fastigheten kan bygglov inte beviljas utan att hela huvudbyggnaden med tillbyggnader legaliseras i efterhand.

Yttrande sakägare

Ärendet återremitterades av Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2020-08-27 och ett sakägarutskick har därefter utförts.

Sakägare på Simmenäs 1:13, Simmenäs 1:14, Simmenäs 1:16, Simmenäs 1:42, Simmenäs 1:43, Simmenäs 1:44, simmenäs 1:45, Simmenäs 1:46 och Simmenäs 1:9 har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit. Annonsering i tidning har inte gjorts.

Bedömning

Huvudbyggnaden på Simmenäs 1:44 saknar bygglov för cirka 60 kvadratmeter av sin byggnadsarea. Huvudbyggnaden har alltså olovliga tillbyggnader. Även om det eventuellt inte längre är möjligt att ingripa avseende de olovliga tillbyggnaderna kan inte bygglov ges

utan att pröva bygglov för hela byggnaden, dvs. i det här ärendet, om olovliga tillbyggnader kan legaliseras i efterhand (Se MÖD 2018-P 3634 och RÅ 1995:42).

Bygglovet söks på huvudbyggnaden på Simmenäs 1:44. Huvudbyggnaden överskrider i nu gällande detaljplan angiven högsta byggnadsarea med cirka 20 kvadratmeter (enligt ansökt lov cirka 28 kvadratmeter) och den är delvis placerad på mark som i detaljplanen betecknas som Naturmark. Att någon annan än kommunen är huvudman för marken möjliggör inte avsteg från planbestämmelsen. För allmän plats inom detaljplan till exempel natur eller park kan ingen lämna ett medgivande. Naturmark ska vara tillgänglig för allmänheten och att en enskild fastighet privatiserar den strider med planens syfte. Det byggnadsverk som åtgärden ska utföras på ska stämma överens med detaljplanen. Om åtgärden som söks avser en tillbyggnad och denna utförs på en byggnad som strider mot detaljplanens bestämmelser och detaljplanens syfte, är utgångsläget planstridigt. På Simmenäs 1:44 var utgångsläget planstridigt när huvudbyggnaden byggdes och byggnaden var planstridig också när den nya detaljplanen DP 187 vann laga kraft.

Åtgärden gäller ett enskilt intresse och tillgodoser inget allmänt intresse som gör det möjligt att bedöma åtgärden som nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Användning för ett i planen inte avsett ändamål kan inte bedömas som en liten avvikelse eftersom lagstiftarens grundprincip är att avvikelser som får konsekvenser för ett större område bör belysas genom planändring (prop. 1985/86:1 s. 714).

Utgångsläget för det ansökta bygglovet är planstridigt och inte möjligt att bevilja som liten avvikelse från detaljplanen. Bygglovet är inte möjligt att bevilja utan att pröva om de olovliga tillbyggnaderna kan legaliseras i efterhand. Att legalisera samtliga tillbyggnader i efterhand är inte möjligt eftersom de inte innebär en liten avvikelse och inte är förenliga med detaljplanens syfte.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör på telefon .

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Planritning	2020-03-14
Epostmeddelande	2020-03-14
Fasadritning1	2020-03-14
Fasadritning 2	2020-03-14
Fotografi 1	2020-04-08
Fotografi 2	2020-04-08
Epostmeddelande	2020-04-08
Fasadritning med marklinjer	2020-04-08
Nybyggnadskarta	2020-04-08
Planritning	2020-04-08
Skrivelse	2020-07-06
Epostmeddelande	2020-07-06
Bygglov 1970	2020-07-23
Kronologisk redogörelse	2020-07-23
Kommunicering avslag	2020-07-23
Yttrande	2020-07-28
Fotomontage	2020-07-28

Beslutet ska skickas till

Sökanden, PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare