



Mottagare enligt sändlista

SVARTSÖ 1:26 Svartsö söderboud 302 : Ombyggnad/höjning av tak och tillbyggnad av balkong och teknikrum på komplementbyggnad (gästhus)

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov i efterhand för tillbyggnad och ombyggnad av komplementhus, (gästhus) med stöd av 9 kap 31 a § PBL.
2. fastställa bygglovsavgiften till 13 675 varav 6 496 kronor för bygglov, 5 128 kronor för startbesked och 2 051 kronor för slutbesked enligt kommunens taxa. Faktura skickas separat.
3. innan slutbesked kan utfärdas ska följande handlingar lämnas in **senast 2015-05-05** till bygg- och miljöavdelningen:
 - Intyg på att bygglov följts och att kraven i PBL är uppfyllda.
I det fall byggnaden tagits i bruk utan slutbesked kan ytterligare byggsanktionsavgift komma att tas ut.
4. med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen, 2010:900 (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägare Karin Irene Järund () varigenom att en tillbyggnad och ombyggnad utförts utan att bygglov och startbesked lämnats.
5. fastställa byggsanktionsavgiften till 17 516 kronor att erläggas av Karin Irene Järund () varigenom att en tillbyggnad och ombyggnad utförts utan att bygglov och startbesked lämnats med stöd av 9 kap 6 och 8 §§ plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) samt bestämma att den ska betalas av den betalningsansvariga senast två månader efter att den betalningsansvarige tagit del av beslutet, 11 kap. 60, 61 §§ PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, registrerad 2014-12-18.

Sektionsritning, registrerad 2014-12-18.

Ritning planlösning, registrerad 2014-12-18.

Fasadritning, registrerad 2014-12-18.

Kontrollplan, registrerad 2014-10-16.

Fasadritning, registrerad 2014-05-16.

Konstruktionsritning, registrerad 2014-05-16.

Ärendet

En anonym anmälan om otillåten byggnation på aktuell fastighet kom in till bygg- och miljöavdelningen, Syn på platsen gjordes 2013-09-12 och då kunde konstateras att byggnation gjorts trots att bygglov eller startbesked ännu inte sökts.

Efter ett föreläggande till fastighetsägaren om att en ansökan om bygglov i efterhand skulle komma in till bygg- och miljöavdelningen, så har en ansökan om bygglov för tillbyggnad och ombyggnad av en komplementbyggnad kommit in 2014-01-10. De sista kompletteringarna kom in 2014-12-18.

Ansökan om bygglov gäller en ombyggnad/tillbyggnad av komplementbyggnad på 34 kvm byggnadsarea (BYA) varav 68 kvm bruttoarea (BTA) och 0 kvm öppenarea (OPA) och byggs ut med 20 kvm BYA varav 7 BTA och 13 kvm OPA (tillbyggnaden gäller balkong och teknik utrymme) till 54 kvm BYA varav 75 BTA och 13 OPA.

Uträkning av area gäller tillbyggnad av en balkong med beräkningsgrundande byggnadsarea om 20 kvm, ett teknik utrymme på 7 kvm BTA och 34 kvm BYA för taklyft.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning av olovliga byggandet

Bygglov för tillbyggnad och ombyggnad av befintlig komplementbyggnad har gjorts utan att bygglov sökts och utan att startbesked har lämnats. Att utan tillstånd utfört en åtgärd som kräver lov eller startbesked innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 6 § 2 PBF.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Enligt 11 kap 57 § punkt 1 PBL ska avgiften tas ut av den som var ägare till fastigheten då byggnaden uppfördes eller enligt punkt 2, den som begick överträdelsen.

Prisbasbeloppet för 2014 är 44 400 kronor, då ärendet startade.

Byggsanktionsavgiften för tillbyggnaden ska fastställas till 0,25 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm av byggnadens sanktionsarea, som är 5 kvm.

Byggsanktionsavgiften för ombyggnaden ska fastställas till 0,0625 prisbasbelopp med tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvm av den ändring som avses, ändringen är 34 kvm BYA.

Byggsanktionsavgiften ska därför bestämmas till 17 516 kronor.

Enligt 11 kap 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. I det här fallet att byggnationen återställts till ursprungligt skick.



Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 9 080 kvm landareal.

Ärendet har kommunicerats med sökande som inte hade några synpunkter på tjänsteskrivelsen och lovade komma in med underlag för slutbesked enligt villkor under punkt 3.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning av bygglovet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad/ombyggnad av en komplementbyggnad - gästhus-, och avser en balkong, ett teknik utrymme med beräkningsgrundande area, samt ett taklyft. Fastigheten är belägen utanför ett område med detaljplan.

Komplementbyggnaden är en i laga ordning uppförd byggnad till ett fritidshus. Inga krav gällande tillgänglighet och energiberäkning har därför gjorts, vilket görs vid ansökan rörande huvudbyggnader som ska användas som enbostadshus.

De utförda byggnationerna har gjorts utan att bygglov sökts och utan att startbesked har lämnats, vilket innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

Byggnaden bedöms smälta väl in på fastigheten och i området i övrigt.

Sökt åtgärd bedöms uppfylla kraven för bygglov i 2 kap och 8 kap. PBL. Bygglov i efterhand kan härmed beviljas enligt 9 kap 31 a § PBL.

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt en kontrollplan. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Åtgärden får inte utföras utan att strandskyddsdispens har beviljats.

För att få slutbesked ska byggherren skicka in ett intyg på att bygglovet är följt och att kraven i PBL är uppfyllda.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2011-05-25, § 118 en taxa för beslut enligt PBL.

Avgift för slutbesked debiteras i förhand.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Karin, Irene Järund, Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

