



Kenneth Carlgren
kenneth.carlgren@varmdo.se
08-570 470 22
Byggnadsinspektör

Enligt sändlista

Tjänsteskrivelse

ALSVIK 1:46, Svartsö Aludden 749: Olovligt byggande

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. ta ut en sanktionsavgift av [REDACTED] enligt 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900) för att utan bygglov och startbesked ha påbörjat en tillbyggnad på en komplementbyggnad (bilaga 1) samt utan slutbesked tagit i bruk tillbyggnaden på fastigheten Alsvik 1:46,
2. fastställa sanktionsavgiften under punkten 1 till 4 252 kronor i enligt 1 kap. 7 § p. 1, 9 kap. 7 § 1 st. 2 p. och 9 kap. 19 § 1 st. 2 p. plan- och byggförordningen (2011:338) samt att avgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut enligt 11 kap. 61 § PBL.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

1 kap 4 §, 9 kap. 2 och 4 §§, 10 kap. 3 och 4 §§, 11 kap. 5 §, 11 kap. 51 §, 57 §, 58 § och 61 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

1 kap. 7 § p.1 och 9 kap. 7 § p. 2 och 19 § p. 2 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Ärendet

I samband med inspektion på fastigheten i strandskyddsärende STR.2015.5816 konstaterade bygg- och miljöavdelningen att det fanns en tillbyggnad på en av fastighetens komplementbyggnader för vilket det saknades bygglov, se bilaga 1. Komplementbyggnaden hade byggts till med 9 kvadratmeter byggnadsarea till 19

kvadratmeter i byggnadsarea.

Tillbyggnaden av komplementbyggnaden har bedömts som en bygglovspliktig åtgärd eftersom det gjort byggnaden större än 15,0 kvadratmeter i byggnadsarea. Byggnadsåtgärden har utförts utan bygglov, startbesked och byggnaden har tagits i bruk utan slutbesked.

Kommunicering har skett med information till fastighetsägaren per e-post 2016-05-13 och per telefon 2016-05-11 om den olovliga byggnadsåtgärden och att överträdelser prövas enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder. Fastighetsägaren har per e-post 2016-05-14 bekräftat nämnda information.

Fastighetsägaren har i efterhand beviljats bygglov för komplementbygganden med 19 kvadratmeter byggnadsarea i ärende Bygg.2015.5200, delegationsbeslut BMH 1158, se bilaga 2.

Beslut om strandskyddsdispens för komplementbyggnaden finns i ärende STR.2015.5816.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

En byggnad större än 15,0 kvadratmeter i byggnadsarea är inte längre än en bygglovfri byggnad jämligt 9 kap. 4 § PBL. Komplementbyggnaden i fråga har genom tillbyggnaden blivit totalt 19 kvadratmeter i byggnadsarea och fastighetsägaren skulle därför sökt bygglov för åtgärden enligt 9 kap. 2 § PBL.

Eftersom fastighetsägaren utfört en byggnadsåtgärd utan bygglov så ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

Kommunicering har skett med information till fastighetsägaren om att olovligt byggande är förenat med en kostnader (byggsanktionsavgift) och prövas utifrån 11 kap. PBL om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder och att frågan om byggsanktionsavgift skulle behandlas vid bygg-, miljö och hälsoskyddsnämndens sammanträde. Fastighetsägaren har bekräftat mottagandet av nämnda information.

Storleken på en byggsanktionsavgift regleras av 9 kap. PBF och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende för att utan startbesked påbörjat tillbyggnaden och utan slutbesked ta i bruk densamma regleras i 9 kap. 7 § 1 st. 2 p. PBF och 9 kap. 19 § 1 st. 2 p. PBF. Närmare om beräkningen av byggsanktionsavgiften framgår under information nedan.

Aktuellt prisbasbelopp för år 2016 är 44 300 kronor.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 4 252 kronor enligt följande formel: $(0,08 * 44\,300) + (0,016 * 44\,300)$. Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom två månader.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta i enlighet med förslag till beslut ovan.

Information och upplysning

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende

9 kap 7 § 1 st. 2 p. PBF - utan startbesked: 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

9 kap 19 § 1 st. 2 p. PBF - utan slutbesked: 0,016 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Sanktionsarea är enligt 9 kap. 7 § 1 p. PBF en lov- eller anmälningspliktig åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen Stockholm.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Kenneth Carlgren
Byggnadsinspektör

Beslutsunderlag - bilagor:

Bilaga 1 foton på komplementbyggnaden

Bilaga 2 beslut BMH 1158

Bilaga 3 Karta och flygfoto på fastigheten

Sändlista

Delges beslut

Fastighetsägaren



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

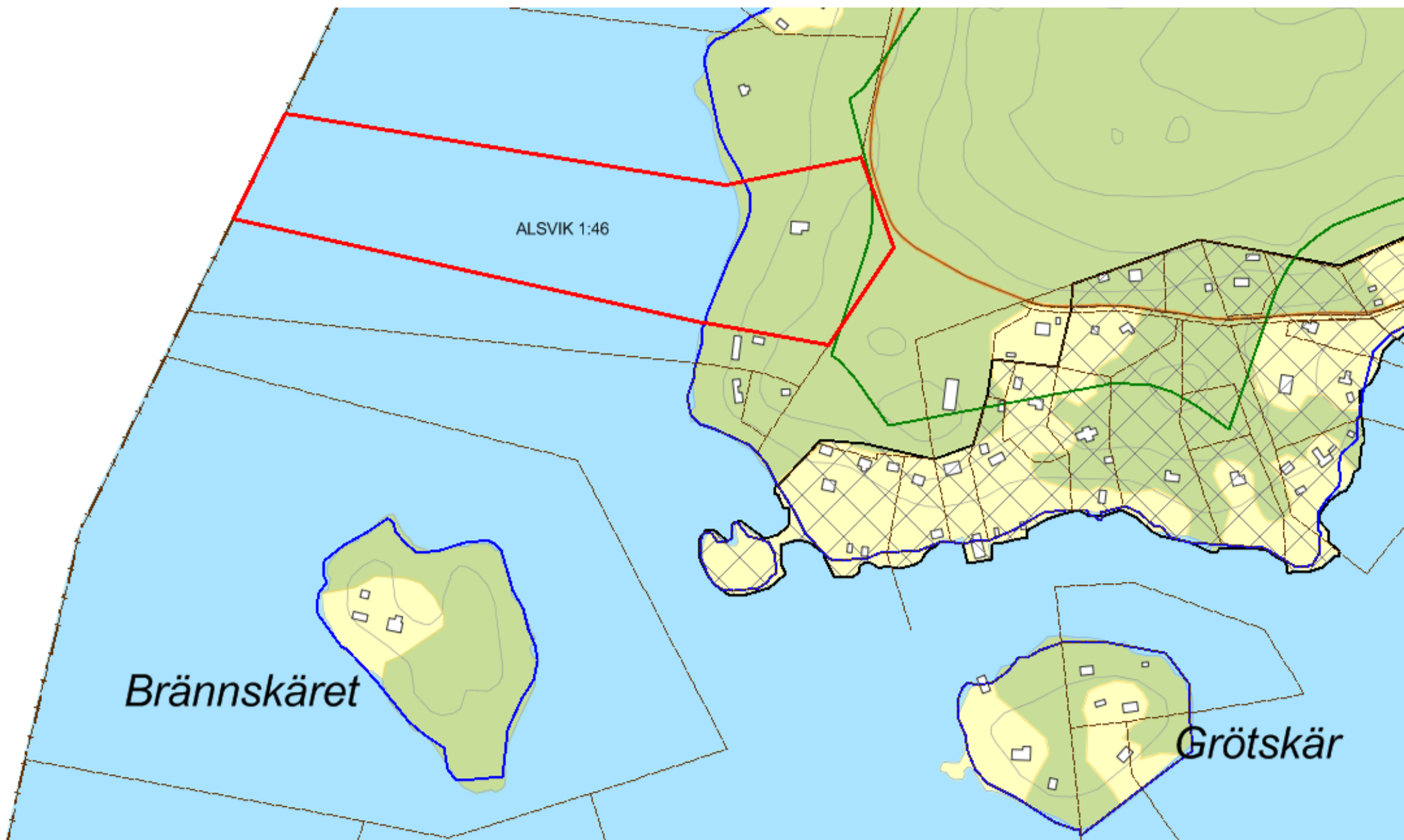
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG





Bygg.2016.2709
Fastighet Alsvik 1:46

Tillbyggd
komplementbyggnad









Torbjörn Bengtsson
torbjorn.bengtsson@varmdo.se
08-570 476 51
Bygglovhandläggare



Delegationsbeslut BMH 1158

ALSVIK 1:46: Bygglov och startbesked för tillbyggnad av fritidshus samt tillbyggnad av bod (lovet för boden är i efterhand).

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. lämna startbesked och godta byggherrens förslag till kontrollansvarig
Namn: Ulf Stridh, certifieringsnummer: SC 2339-12
 1. kontrollplanen fastställs, tekniskt samråd behövs inte i detta ärende.
 2. åtgärden får påbörjas med följande villkor:
 3. utstakning och lägeskontroll krävs i detta ärende.
 4. följande handlingar ska lämnas in till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden som underlag för slutbesked:
 - Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden stämmer överens med beviljat bygglov.
 - Fotografier på alla berörda fasader.
 - Intyg om utförd utstakning och lägeskontroll. Utstakning och lägeskontroll kan utföras av byggherren.
3. ta ut avgift om 8 637 kr, varav 6 288 kronor för bygglov, 1 469 kronor för startbesked och 881 kronor för slutbesked. Faktura skickas separat.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet beviljas med stöd av 9 kap. 31a § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Startbesked lämnas med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2014-11-26, § 157 punkt 43 en taxa för beslut enligt PBL.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad	2015-12-19
Situationsplan på nybyggnadskarta, inkom	2015-11-06
Planlösning, daterad	2015-10-07
Fasadritningar, daterad	2015-10-07
Sektionsritning, daterad	2015-11-06
Förslag till kontrollplan, daterad	2016-04-05
Fotografi/fasadritning bod, inkom	2016-01-19
Mått på bod, inkom	2016-04-04

Slutbesked

Observera att byggnadsverket inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Om byggnadsverket tas i bruk utan slutbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus i ett plan om 112 kvm byggnadsarea (BYA) varav 105 kvm bruttoarea (BTA) och 9 kvm öppenarea (OPA) med 23 kvm BYA varav 23 kvm BTA till att bli totalt 135 kvm BYA varav 128 kvm BTA och 9 kvm OPA.

Ansökan avser även bygglov i efterhand för bod om totalt 19 kvm BYA.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 15 580 kvm landareal och 40 200 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med fritidshus och bod.

Plan

Fastigheten är inte planlagd

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är beviljad 2016-01-20 med BMH 178.

Området är av riksintresse för kulturmiljövård.

Ärendet har remitterats till kulturenheten för yttrande.

Kulturenheten anser att tillbyggnaden är godtycklig ur antikvarisk synpunkt; den anpassas efter terrängen och tillbyggnaden blir som en upprepande modul. Modernismens arkitektur har ofta upprepade moment varför det passar på denna byggnad.

Besök på fastigheten

Besök på fastigheten har skett i samband med ansökan om strandskyddsdispens i ärende STR.2015.5816. Fotodokumentation finns. Det kunde konstateras att en komplementbyggnad byggts till under 2015, enligt redovisad situationsplan, utan bygglov eller startbesked.

Fastighetsägaren har i detta ärende ansökt om bygglov i efterhand för komplementbyggnaden.

Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31a § PBL.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus. Tillbyggnaden förlänger huset norrut och rummet som byggs till kommer att användas som en förlängning av vardagsrummet.

Yttranden från kulturenheten har kommunicerats med byggherren.

Det har kommit avdelningen till kännedom att komplementbyggnaden har byggts till under 2015, men detta utan bygglov eller startbesked. Frågan om eventuella sanktioner för att ha utfört den olovliga byggnadsåtgärden utan startbesked hanteras i ärende BYGG.2016.2709.

Komplementbyggnadens storlek var 9 kvm (uppförd som en friggebod) och efter tillbyggnad på 9 kvm har storleken utökats till 19 kvm enligt redovisade planritningar. Komplementbyggnadens utförande är typiskt för mindre uthus i liknande områden och bedöms passa in i områdets karaktär. Strandskyddsdispens i efterhand är beviljad enligt BMH 178.

Då fastigheten ligger utanför planlagt område kan denna åtgärd ses som en kompletteringsåtgärd enligt 31a § PBL och lov kan ges i efterhand.

Vid bedömning av ärendet anser byggnadsavdelningen att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31a § PBL.

Information och upplysningar

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 den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Byggnaden utgör komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad.

Observera att byggnadsarbetena utförs på egen risk innan lovet vunnit laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglov och startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Debitering av slutbesked sker i förhand.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Delges beslut

Annan part (fastighetsägare, arrendator)

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG