



Lena Jansson  
lena.jansson@varmdo.se  
08-570 474 07  
Bygglovshandläggare

JAN ERIK NICKLAS LUNDBLAD  
  
315 WEST PORTOLS AVE  
CA 94022 LOS ALTOS USA

## VÅRHOLMA 1:136: Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat en nybyggnation utan startbesked. Samt startbesked i efterhand.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljökontoret föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Lämna startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Avgiften för startbeskedet är 4 396 kronor.
2. Ta ut byggsanktionsavgift av Niklas Lundblad [REDACTED] för att utan startbesked ha påbörjat en nybyggnation av ett enbostadshus med 89 kvadratmeter bruttoarea och utfört rivning utan startbesked på den befintliga byggnaden om 50 kvadratmeter på fastigheten Vårholma 1:136, med stöd av 11 kap. 51, 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.
3. Fastställa byggsanktionsavgiften till 65 268 kronor som enligt 9 kap. 6 p. 1 § och 9 kap. 15 § p.1 plan- och byggförordningen PBF (2011:338) ska tas ut samt bestämma att avgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut, 11 kap. 61 § PBL.

### Ärendet

Bygglov för ett enbostadshus om 89 kvm bruttoarea och rivningslov för det befintliga huset om 50 kvm bruttoarea beviljades genom delegationsbeslut BMH 2264. Ägaren till fastigheten kontaktade bygg- och miljökontoret 2014-08-04 för att få ett startbesked i efterhand, då detta hade missats vid byggstarten. Ägaren säger sig ha varit utomlands vid byggnationens start och vill nu göra rätt för sig i efterhand.

## Underlag för beslut för

Bygglov med tillhörande handlingar, beviljat 2012-09-04.  
Byggherrens förslag till kontrollplan PBL, kompletteras  
Konstruktionsritningar, kompletteras  
Teknisk beskrivning, kompletteras

## Inför slutsamråd ska följande handlingar inlämnas

För **utfärdande av slutbesked** ska följande handlingar lämnas in till bygg- och miljökontoret senast vid slutsamråd (till vilket byggherren kallar) som samlad slutredovisning, ofullständiga handlingar efterdebiteras enligt gällande taxa:

- Utlåtande från kontrollansvarig
- Fotografier på alla berörda fasader.
- Ritningsförteckningar över samtliga bygghandlingar.
- Situationsplan, alla byggnader inklusive rivna byggnader redovisas. Det skall tydligt framgå vilken byggnad som rivits.
- Relationsritningar (om ändring skett) 1:100: slutlig byggnadsutformning (fasader) och planlösningar. Rumsfunktioner och fast inredning redovisas.
- Intyg med utlåtande från sakkunnig (yrkesverksam byggnadskonstruktör) beträffande bärförmåga, stadga och beständighet för den befintliga och den nya konstruktionen/byggnadsdelen.
- Besiktningssprotokoll utan erinran eller reservationer för eldstad, rökkanal, imkanal och takskyddsanordningar från skorstensfejarmästare eller skorstensfejartekniker (inlämnas av byggherren). Är detta inte aktuellt ska bygg- och miljökontoret informeras.
- Intyg om luftflödesmätning / OVK
- Intyg från sakkunnig att VVS-/våtrumsarbetena utförts enligt gällande föreskrifter..
- Lägeskontroll från fristående sakkunnig med färdighet enligt HMK:s (Handbok i mät- och kartfrågor) rekommendationer (motsvarande behörighet enligt mätningsskuggörelsen).
- Anmälan om utförd rivning (om sådan ej har inlämnats tidigare) med eventuella tillhörande handlingar.

## Avvikelser

Följande handlingar ska i förekommande fall lämnas in till bygg- och miljökontoret under arbetets gång:

- **Avvikelsesrapport från den kontrollansvarige** om beviljat bygglov eller beslut om startbesked inte följs.
- **Ändringar i förhållande till gällande bygglov**, dessa måste alltid godkännas av bygglovhandläggaren före utförande.

## Information och upplysningar

- Byggnadsverket får inte tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.
- Kostnader för platsbesök och slutsamråd debiteras i förhand.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenhet uppstår för intilliggande fastigheter.
- Om handlingar enligt ovanstående inte lämnas in till byggnadsnämnden kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap Plan- och byggnadsförordningen 2011:338.
- Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla

## Byggsanktionsavgifter

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska byggnadsnämnden ta ut byggsanktionsavgift av den som bryter mot någon bestämmelse i lagen. Enligt 10 kap. 3 § PBL får en byggnadsåtgärd inte påbörjas före det att byggnadsnämnden lämnat startbesked om det är en åtgärd som kräver bygglov. Storleken på beloppet framgår av 9 kap. PBF.

Enligt PBF:s övergångsbestämmelser 4 p. 3 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för överträdelser som har ägt rum före den 1 juli 2013. De nya föreskrifterna ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd. I detta fall så är beloppet på sanktionsavgifterna samma summa enligt båda föreskrifterna.

Då startbesked inte har lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut av Niklas Lundblad som är ägare till rubricerad fastighet, 11 kap. 51, 57 p. 2 §§ PBL.

Storleken på avgiften för att ha påbörjat byggnationen utan startbesked ska beräknas till ett och ett halvt prisbasbelopp enligt 2014 års nivå (66 600 kronor) med tillägg av 5 promilles prisbasbelopp (222 kronor) per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap. 6 § p.1 PBF. Av bygglovet framgår att den beviljade byggnadens bruttoarea uppgår till 89 kvadratmeter. Enligt 1 kap. 7 § PBF uppgår därför sanktionsarean till 74 kvadratmeter och byggsanktionsavgiften beräknas därför till 83 028 kronor. Enligt 9 kap. 3 a § ska avgiften bestämmas till hälften av beloppet om bygglov har getts för åtgärden. Sanktionsavgiften blir således 41 514 kronor.

Storleken på avgiften för att ha påbörjat rivningen utan startbesked ska beräknas till ett prisbasbelopp enligt 2014 års nivå (44 400 kronor) med tillägg av 2 promilles prisbasbelopp (88.8 kronor) per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap 15 § p.1 PBF. Av rivningslovet framgår att den beviljade byggnadens bruttoarea uppgår till 50 kvadratmeter. Enligt 1 kap. 7 § PBF uppgår därför sanktionsarean till 35 kvadratmeter och byggsanktionsavgiften beräknas därför till 47 508 kronor. Enligt 9 kap. 3 a § ska avgiften bestämmas till hälften av beloppet om bygglov har getts för åtgärden. Sanktionsavgiften blir således 23 754 kronor.

## Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen Stockholm.

### BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Lena Jansson  
Bygglovshandläggare

Susanna Olsson  
Tf kontorschef

### Bilagor:

Bygglov med BMH 2264  
Stämplade ritningar



Ingmar Lönngren  
ingmar.lonngren@varmdo.se  
08-570 474 70 (Kundservice)  
Bygglovhandläggare

JAN ERIK NICKLAS LUNDBLAD

315 WEST PORTOLS AVE  
CA 94022 LOS ALTOS USA

## VÅRHOLMA 1:136: Bygglov för nybyggnad av bostadshus

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).
2. Rivningslov bevilja med stöd av 9 kap 34 § PBL
3. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:  
Magnus Sahlquist Bertheliusvägen 29, 146 38 Tullinge  
Den kontrollansvarige är inte certifierad kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § i den upphävda plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL).
4. Avgiften för bygglovet är 8 145 kronor enligt kommunens taxa.  
Faktura skickas separat.

### Handlingar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta inlämnad 2012-01-23  
Ritning över planlösning, inlämnad 2012-01-16.  
Fasadritning, inlämnad 2012-01-16.

### Information om samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift om 22 000 kronor att tas ut med stöd av 9 kap. 20 § plan- och

Besöksadress: Skogsbovägen 9-11 • Postadress: 134 81 Gustavsberg

Telefon: 08-570 474 70 • E-post miljö-bygg@varmdo.se

Hemsida: www.varmdo.se • organisationsnummer 212000-0035

byggnadsförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som behövs för att ett starbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas. Kontakta den ni anlitar som kontrollansvarig för att få veta vilka handlingar som krävs.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör.

## Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av bostadshus på 89 kvadratmeter BYA samt terrass på 60 kvadratmeter.

## Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 090 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad som rivs och en komplementbyggnad

### *Plan*

Fastigheten är inte planlagd.

### *Strandskydd*

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Ansökan avser en sådan åtgärd som enligt bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inte kräver strandskyddsdispens.

.

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inga synpunkter på byggnationen har framförts.

## Bygg- och miljökontorets bedömni

Befintlig byggnad rivs och ersätts på samma plats med en ny byggnad på 89 kvm BYA. Avstånd till tomtgräns är på minsta stället 3,7 meter. Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov i 2 kap och 8 kap.

Trots de krav som en kontrollansvarig ska uppfylla enligt 10 kap. 9 § får, enligt övergångsbestämmelse 17, den som före den 2 maj 2011 har utsetts till kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14 § ÄPBL utses till kontrollansvarig om det görs före utgången av 2012, om det finns särskilda skäl för det. I detta fall bedömer bygg- och miljökontoret att den föreslagna personen har förutsättningar att göra den kontroll som krävs enligt de nya reglerna.

## 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.

Åtgärden kräver tillstånd för enskild VA-anläggning

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av kommunens måtenhet.

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

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Ingmar Lönngrén  
Bygglovhandläggare

### Bilagor:

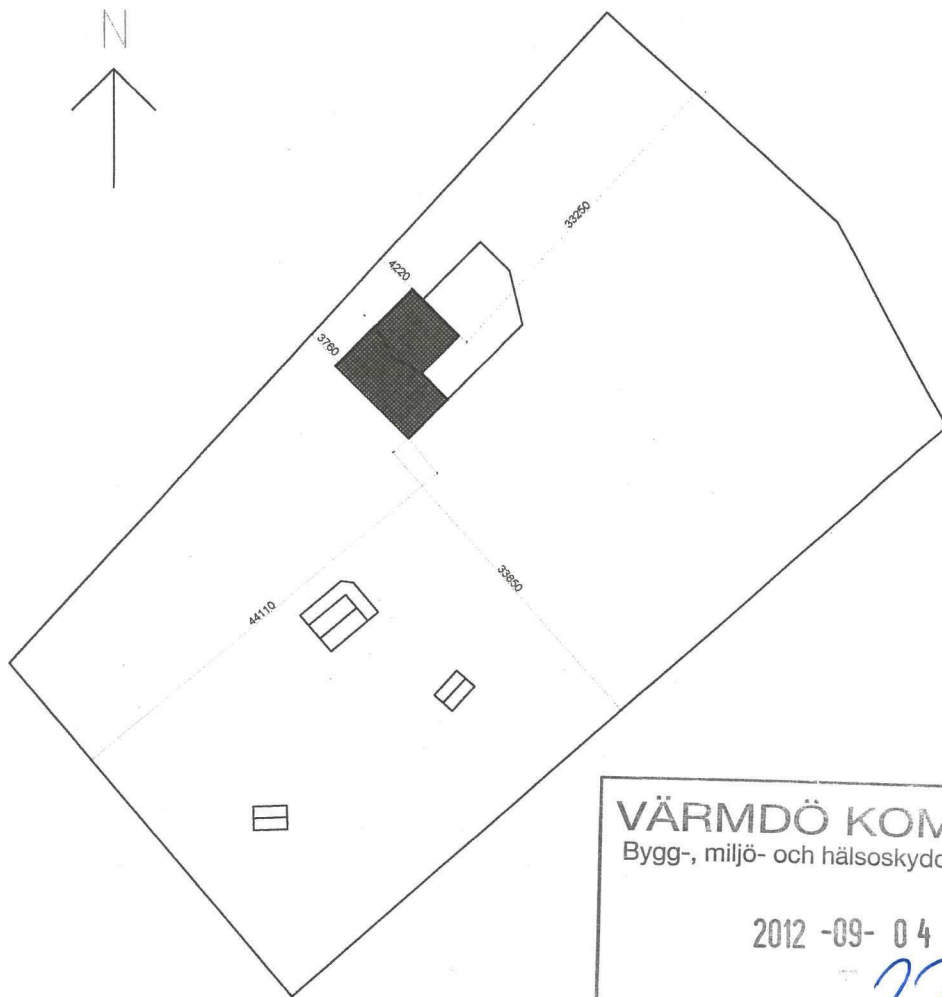
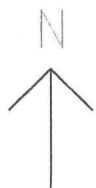
Ritningar  
Hur man överklagar

### Sändlista:

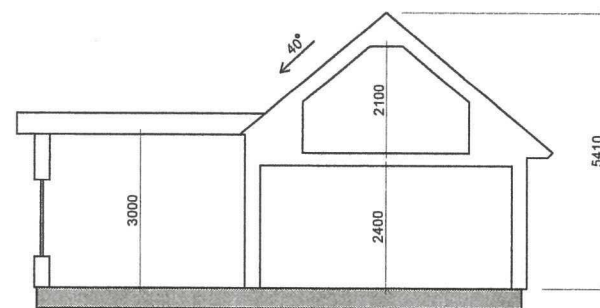
Delges  
Sökanden

Meddelande om kungörelse  
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

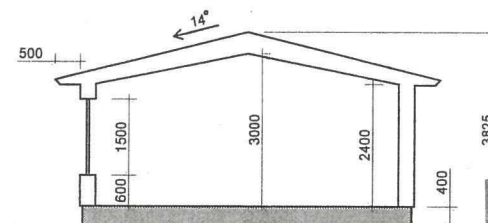
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar



SITUATIONSPLAN 1:500



SNITT A-A 1:100



SNITT B-B 1:100

**VÄRMDÖ KOMMUN**  
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden

2012-09-04

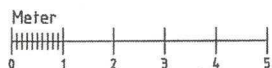
Tillhör beslut nummer 2264

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

VÄRMDÖ KOMMUN  
 Bygg- och miljökontoret

2012-01-16

Direktör  
 2011.1980



BYGGLOVSHANDLING			Det	Ant.	Ändring	Datum	Sign
Objekt:	VÄRHOLMA - I-136	Skala:	Projektör: BYGGINGENJÖR SE HEIKK SAARINEN KOPPARTORGET S 711-5 FALUN BYGGBYGGENHOP SE				
Ansvarig:	HSA	Proj. nr:	HSA	Datum:	20111230		
Beskrivning:	SITUATIONSPLAN OCH SNITT	Ordernr./Arbetsnummer:	20110731-1	Restläsare:	JAN ERIK NICKLAS LUNDBLAD		
		Blädder:	A3				



VÄRMDÖ KOMMUN

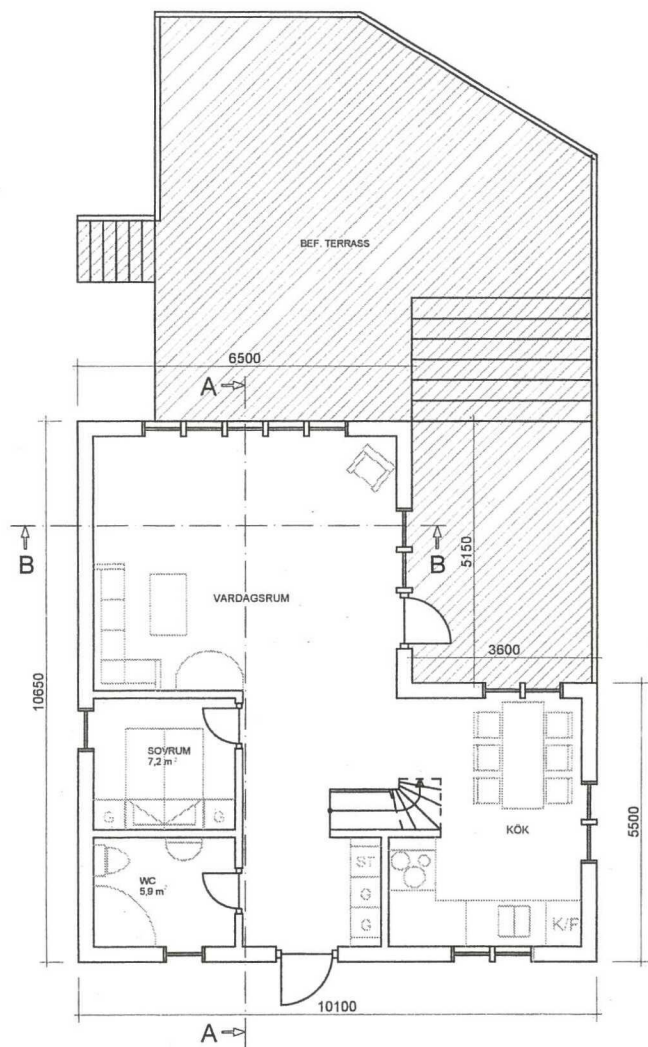
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2012 -09- 04

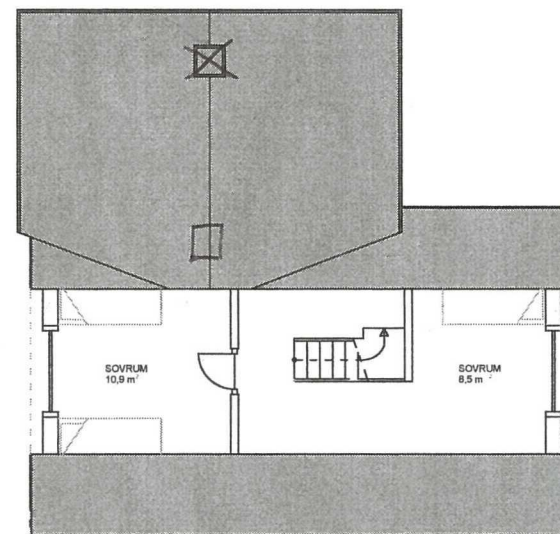
2264

Tillhör beslut nummer

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

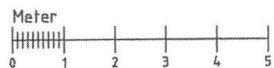


ENTRÉPLAN 1:100



LOFTPLAN 1:100

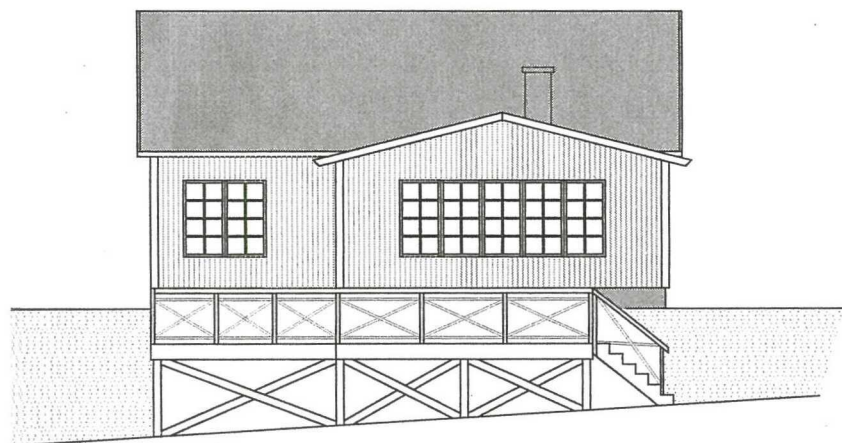
VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2012 -01- 16  
Diarienummer 2011.1980



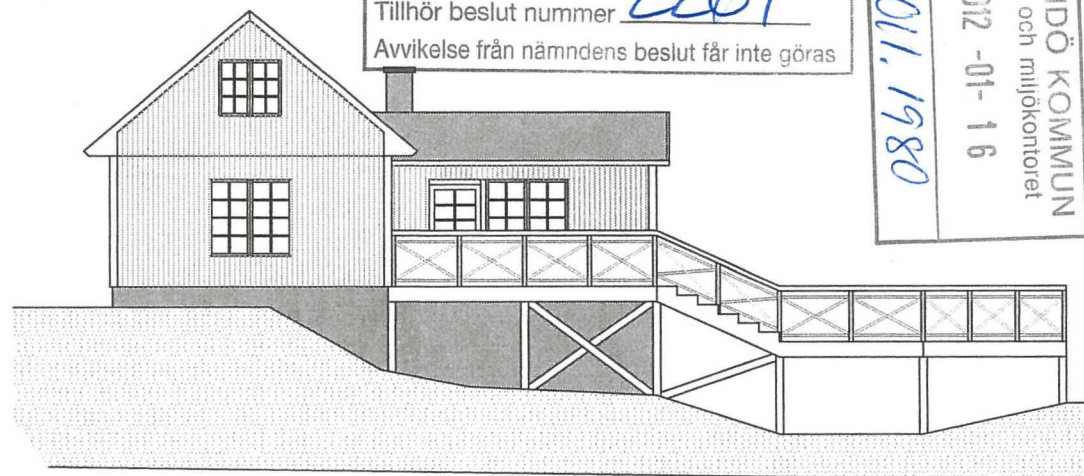
BYGGLOVSHANDLING				Det	Ant	Ändring	Datum	Sign
Objekt: VÄRHOLMA - 1136		Skala 1:100		Projektör BYGGINGEN JOR SE HEBIA, SAARWDSIA KOPPARBERGET 5 791-5 FALUN 89060 I GÖRGEN NOR SE				
Ansvärd HSA	Utfört av HSA	Datum 20111230		Beställare JAN ERIK NICKLAS LUNDBLAD				
Beskrivning PLANRITNING ENTRÉ SAMT LOFT		Ordernr/Arbetsnummer 20110731-1		Siffror A1				

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten  
2012-09-04  
Tillhör beslut nummer 2264  
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras

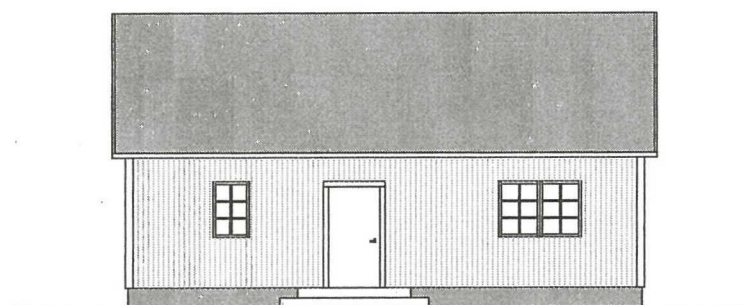
VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2012-01-16  
Dokument  
2011.1980



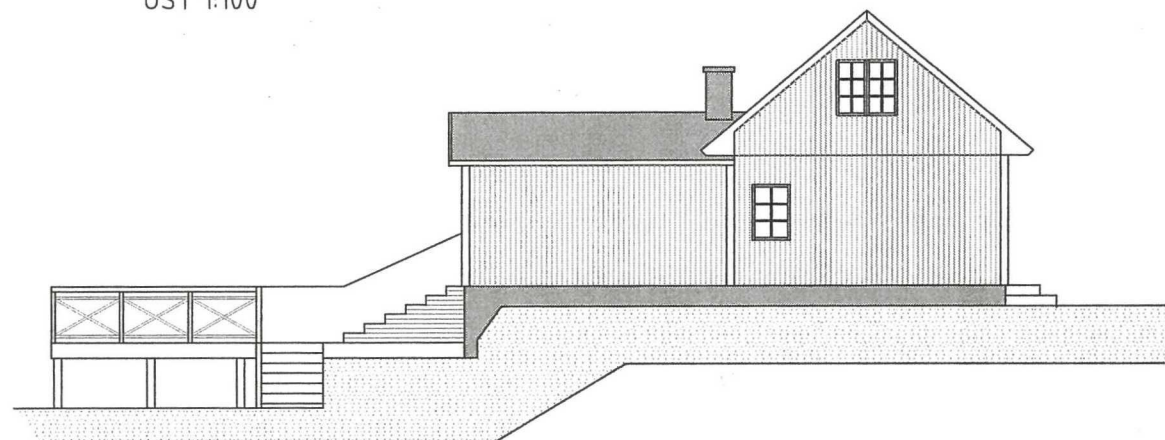
NORR 1:100



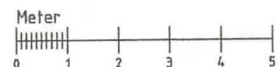
ÖST 1:100



SÖDER 1:100



VÄST 1:100



MARKNIVÅ ÄNDRAS EJ

BYGGLOVSHANDLING		Det.	Ant.	Ändring	Datum	Stp
Objekt: VÄRHOLMA-1136	Skala: 1:100	Projektör: BYGGINGENJOR.SE HENRIK SAARNDQ KOPPARTORGET 5 79145 FÄLLÖ BYGGVVS@BYGGINGENJOR.SE				
Ansvärlig: HSA	Utställt av: HSA	Datum: 20111230	Beställare: JAN ERIK NICKLAS LUNDBLAD			
Beställnings- fasadritningar ALLA VÄDERSTRÄK	Orderer/Arbetsnummer: 20110731-1	Blatt nr: A2				



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Vårholma 1:136

Dnr. 11spn0309

Koordinatsystem

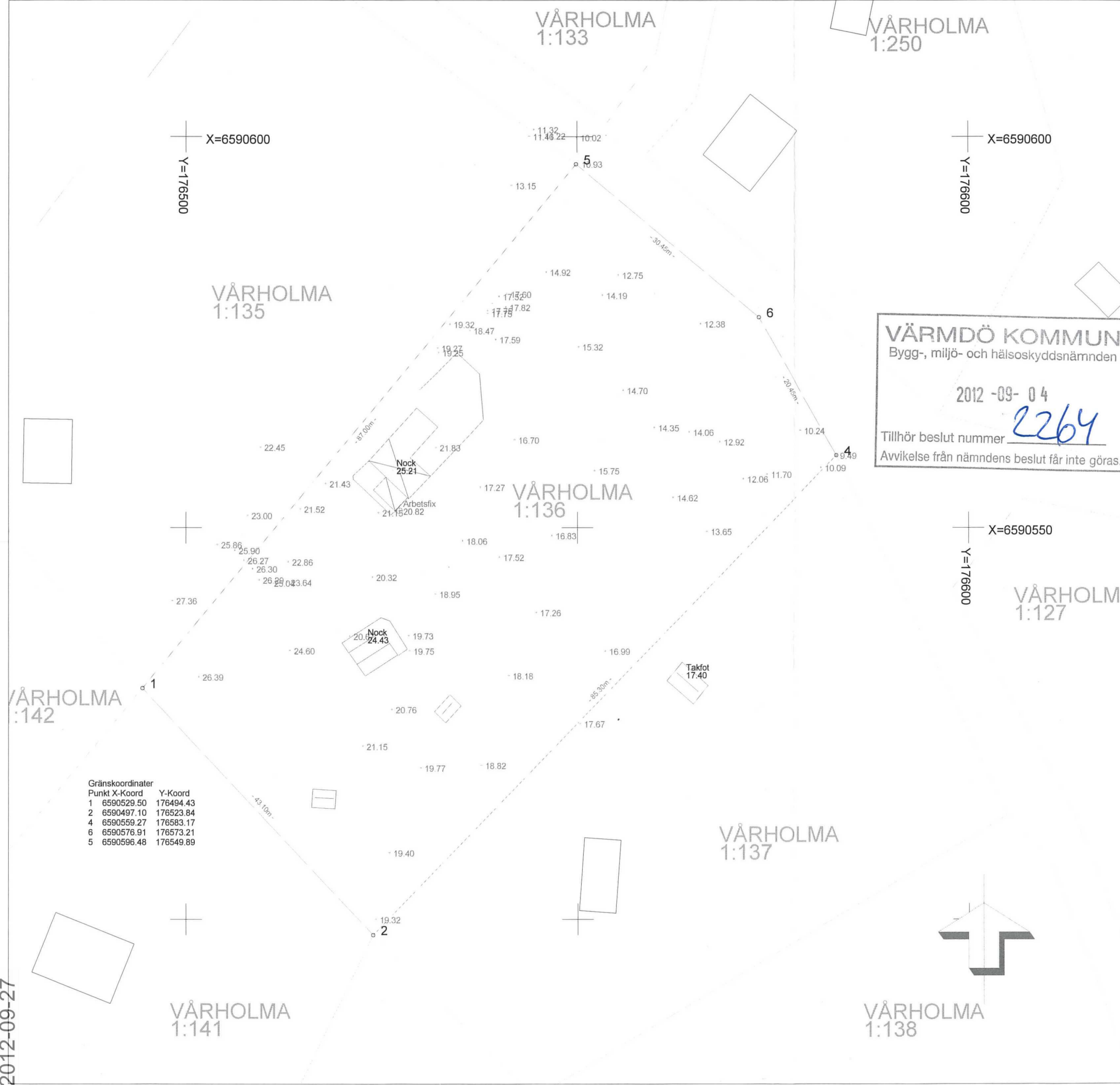
Skala 1:500

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH00

Fastighetens areal: 4 090m<sup>2</sup>



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnamnden

2012-09-04

Tillhör beslut nummer 2264

Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Gränskoordinater

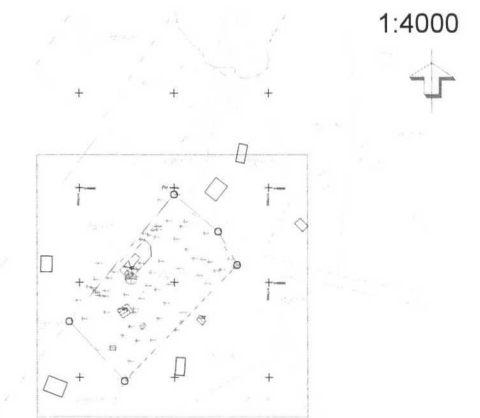
Punkt	X-Koord	Y-Koord
1	6590529.50	176494.43
2	6590497.10	176523.84
4	6590559.27	176583.17
6	6590576.91	176573.21
5	6590596.48	176549.89

Ritad  
2011-11-10  
Michael Svernbj

Godkänd  
Leif Eriksson

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



2012-09-27

1:2

1:135

1:250

16

1:136

VÄRHOLMA 1:136

1:142

1:137

>1

1:141

1:138

Förklaring

Teckenförklaring

- Tätningsgräns för bestämmelse
- Bestämelsegräns
- Gräns för strandskydd-bestämt

