



Mottagare enligt sändlista

## BETSEDE 1:136 : BETSEDEVÄGEN 15B, Avseende placering av komplementbyggnad

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. inte lämna startbesked för att uppföra bygglovsfri komplementbyggnad med befintlig utformning på befintlig plats,
2. lämna startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL för byggnaden enligt alternativ B (flytt av byggnaden till plats längre bort än 4,5 meter från vägen) eller alternativ A (befintlig plats men delvis riven) enligt bilaga 2,
3. förelägga Ingrid Tatjana Ekenman att senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft enligt markering på bilaga 1 flytta komplementbyggnaden eller undanröja den del av komplementbyggnaden på fastigheten Betsede 1:136 som är placerad närmare än 4,5 meter från vägområdet, med stöd av 11 kap. 20 § PBL,
4. förena föreläggandet i punkt 1 med vite om 25 000 kronor att betalas av Ingrid Tatjana Ekenman om föreläggandet inte efterlevs inom där utsatt tid, med stöd av 11 kap. 37 § PBL,
5. skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL,
6. ta ut avgift om 3 300 kronor för prövning av startbesked för bygglovsfri komplementbyggnad enligt kommunens taxa.

### Jäv

Hanna Thorell (MP) anmäler jäv och deltar ej i beslutet och föredragningen av ärendet. Ersätts av Andreas Engberg (MP).

## Yrkanden

Henrik Paulsen (S) yrkar avslag på avdelningens förslag till beslut och att lämna startbesked för att uppföra bygglovsfri komplementbyggnad med befintlig utformning på befintlig plats.

## Propositioner

Ordföranden ställer proposition på om nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut eller Paulsens yrkande och finner att nämnden beslutar enligt avdelningens förslag till beslut.

## Ärendet

Ett klagomål från Janne Andersson, ägare till grannfastigheten Betsede 1:65 inkom till bygg- och miljökontoret under 2010. I klagomålet anförs att komplementbyggnaden på fastigheten Betsede 1:136 är uppförd på hans fastighet.

Efter att nuvarande fastighetsägaren hade tillskrivits inkom Janne Andersson med skrivelse där han meddelade att han inte längre hade något invända mot komplementbyggnadens nuvarande placering.

Eftersom byggnaden syns på flygbilder från april 2011 får byggnaden anses uppförd någon gång mellan 2010 då klagomålet inkom och denna tidpunkt.

Fastigheten har besökts flera gånger, sista gången den 6 mars 2014 då det kunde konstateras att den aktuella byggnaden mätte 19,1 kvadratmeter och var uppförd 4,05 meter från tomtgränsen mot vägen, och i princip på tomtgränsen mot grannfastigheten Betsede 1:165, vilket kunde konstateras då kommunens mätavdelning deltog vid besöket.

Fastigheten är belägen inom planlagt område, detaljplan 163, som vann laga kraft den 12 juni 2008.

En anmälan om bygglovsfri komplementbyggnad inkom 2015-02-03 till bygg- och miljöavdelningen. Det är väldigt otydligt vad denna anmälan avser men då flertalet kontakter har skett med Ingrid Ekenman är det tydligt att anmälan avser antingen flytt eller delvis rivning av den uppförda byggnaden.

## Stöd för beslut

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak för överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011. Nyare bestämmelser ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd. Nämnden konstaterar att prövning med bestämmelserna i nu gällande PBL medför lindrigare resultat och tillämpar dessa vid prövningen i sak.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för att uppföra en byggnad. Huvudregeln är att bygglov ska lämnas för åtgärder som inte strider mot detaljplanen. Det finns dock utrymme att bevilja bygglov för mindre avvikelser.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd förelägga en fastighetsägare att vidta rättelse vad gäller en viss byggnad. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning. Ett föreläggande får förenas med vite enligt 10 kap. 18 § ÄPBL.

Enligt 9 kap. 4 a § PBL får en komplementbyggnad uppföras utan bygglov om den är högst 25 kvadratmeter stor (BYA) och högst 4 meter hög, mätt till nocken. Byggnaden ska placeras 4,5

meter från tomtgräns om inte berörda grannar medger närmare placering. Enligt mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 1972-13 finns ingen granne som kan medge närmare placering om det handlar om gräns mot allmän plats. Samma resonemang fördes av MÖD i mål P 105-13 där fråga var om placering invid väg.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen får byggnader inte placeras närmare gräns mot lokalväg än 6 meter och inte närmare annan gräns än 4,5 meter.

## Kommunicering

Förslag på beslut har kommunicerats med Ingrid Ekenman som har meddelat att hon i första hand vill att anmälan ska pröva byggnaden på dess befintliga plats och att hon annars vill pröva en placering med placering 4,5 meter från vägen antingen genom flytt av byggnaden eller genom att en del av byggnaden undanröjs. Det rör sig om en liten avvikelse från bestämmelserna i 9 kap. 4 a § PBL och det är oproportionerligt att riva eller flytta byggnaden när ingen störs av byggnadens nuvarande placering. Hon har även styrkt detta med en skrivelse från Betsede samfällighetsförening och fotografier.

## Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning

Enligt detaljplanen för fastigheten ska byggnader placeras 6 meter från lokalväg och 4,5 meter från annan tomtgräns. Den aktuella placeringen, 4,05 meter från gränsen mot vägen och i princip på tomtgränsen mot grannfastigheten Betsede 1:65, avviker i mycket hög grad från detaljplanens bestämmelser, varför bygglov sannolikt inte kan lämnas för åtgärden då det inte är fråga om en liten avvikelse från bestämmelserna i detaljplanen. Ett föreläggande om att inkomma med ansökan om bygglov enligt 11 kap. 17 § PBL har därför inte lämnats.

Det går heller inte att bevilja byggnaden i dess nuvarande utformning på sin nuvarande plats som en bygglovsfri åtgärd enligt 9 kap. 4 a § PBL, då byggnaden står närmare placerad gränsen mot vägområdet inom allmän plats än 4,5 meter. Med hänsyn till de ovannämnda avgörandena från MÖD bedöms det inte finnas möjlighet för någon enskild att representera det den stora allmänna krets som kan anses vara berörd av byggnadens placering mot vägen. Startbesked i efterhand för befintlig komplementbyggnad på befintlig plats kan därför inte lämnas då förutsättningarna för detta inte är uppfyllt.

Ingrid Ekenman har, får det förstås, i sin anmälan presenterat två alternativ. Det ena alternativet ("B") är att flytta byggnaden till en plats längre bort från gränsen mot vägområdet än 4,5 meter, det andra ("A") att delvis riva byggnaden så att den står längre än 4,5 mot gränsen till vägområdet. Båda dessa alternativ bedöms uppfylla kraven i 9 kap. 4 a § PBL vad gäller storlek och placering. Vidare bedöms byggnaden smälta in väl närmiljön och inte utgöra en trafikfara på sin placering invid vägen. Kraven i 2 och 8 kap PBL bedöms uppfyllda och startbesked kan därför lämnas enligt 10 kap. 23 § PBL.

Då byggnaden varken kan beviljas bygglov eller startbesked i efterhand på den nuvarande platsen ska Ingrid Tatjana Ekenman föreläggas att senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft flytta byggnaden till en placering längre bort än 4,5 meter från gränsen mot vägen eller ta bort den del som är placerad närmare vägområdet än 4,5 meter. Om byggnaden förminskas till en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 § PBL (en s k friggebod) och uppfyller kraven för en sådan byggnad kan den uppföras och slutföras utan att först erhålla startbesked och slutbesked från nämnden. Föreläggandet ska i sådant fall betraktas som uppfyllt.

Föreläggandet ska förenas med ett vite om 25 000 kronor, vilket bedöms vara

skäligt med hänsyn till överträdelsens art och kostnaden som är förenad med flytt- eller rivningsåtgärden.

## Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Rivningslov krävs inte i detta ärende då rivning av byggnaden görs med stöd av nämndens föreläggande. Rivningsmassor och annat avfall ska omhändertas på säkert sätt och ska lämnas till återvinningscentral.

**Observera att byggnaden inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.** Om byggnaden tas i bruk utan slutbesked kommer en **sanktionsavgift** att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggnadsförordningen 2011:338. Slutbesked kan först lämnas när byggnaden är uppförd på sin nya plats eller när den del som står närmare vägen än 4,5 meter är undanröjd. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att styrka detta genom inmätning eller liknande.

## Reservationer

Henrik Paulsen (S) reserverar sig mot nämndens beslut till förmån för eget yrkande och lämnar följande skriftliga reservation:

"Ärendet initierades genom att ägaren till grannfastigheten uppmärksammade kommunen på att ägaren till Betsede 1:136 byggt ett förråd alldeles invid tomtgränsen. Vid besök på platsen kunde tjänstemännen även konstatera att byggnaden är placerad på ett avstånd om 4,05 meter från den utanför fastigheten belägna lokalgatan. Av handlingarna i ärendet framgår det att grannen numera förklarar sig inte ha något att erinra mot byggnadens placering och att byggnader inte får placeras närmre en gata/väg än 6 meter. I förslaget till beslut har man jämkat 6-metersregeln såtillvida att det föreslås att det ska beslutas att byggnaden antingen ska flyttas till en plats belägen 4,5 meter från vägen eller att en del av byggnaden rivs så att byggnadens närmaste punkt i förhållande till vägen inte blir mindre än 4,5 meter.

Vid föredragning av ärendet uppgav handläggaren bland annat att byggnaden var fint placerad och att dess nuvarande placering inte utgjorde någon fara för trafiksäkerheten. Jämkningsen av 6-metersregeln får ses mot bakgrund av denna bedömning.

Det kan således konstateras att vi har en byggnad som är placerad 4,05 meter från lokalgatan och att förvaltningen föreslår att den ska flyttas, eller delvis rivas, på så sätt att den hamnar 4,5 meter från vägen. Fråga är således om en förflyttning på mindre än en halv meter. Eftersom någon fara för trafiksäkerheten inte föreligger ens vid den nuvarande placeringen, och det inte heller framkommit någon annan olägenhet för det allmänna eller för enskilda, är det enligt min mening inte skäligt att åsamka fastighetsägaren de kostnader och de olägenheter som det föreslagna beslutet innebär.

Min ståndpunkt vinner stöd av den sedan länge i svensk rätt från europarätten inkorporerade proportionalitetsprincipen. Denna princip ska tillämpas i all myndighetsutövning mot enskilda, av såväl myndigheter som domstolar (således även av Värmdö kommun) och den ska tillämpas ex officio, det vill säga utan att någon enskild behöver åberopa regeln i fråga. Enligt Hans Danelius "Mänskliga rättigheter i europeisk praxis", tredje upplagan sid 50, sägs bland annat att ingrepp i enskildas rättigheter kan tillåtas om det är nödvändigt för att skydda vissa viktiga intressen. Det sägs vidare att "Vid bedömningen av nödvändigheten (att ingripa i enskildas intressen) skall proportionalitetsprincipen tillämpas. Det skall med andra ord göras

en avvägning av hur stort ingreppet i den enskildes rätt är och hur starkt det behov är som skall tillgodoses genom ingreppet. Endast om det finns ett rimligt förhållande mellan dessa två faktorer är ingreppet proportionerligt, och endast då kan ingreppet anses nödvändigt i ett demokratiskt samhälle.

Sammanfattningsvis är jag av den uppfattningen att de ingrepp som föreslagits, och beslutats, gentemot fastighetsägaren inte står i rimlig proportion till fördelarna för det allmänna, det vill säga de är oproportionella. Det är mot bakgrund av denna uppfattning mitt yrkande ska ses."

## BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

### Bilaga:

Situationsplan med markering  
Situationsplan med alternativ A och B  
Hur man överklagar

### Sändlista:

INGRID TATJANA EKENMAN (REK+MB)

JAN ANDERSSON (DK)

LANTMÄTERIET, DIVISION INSKRIVNING

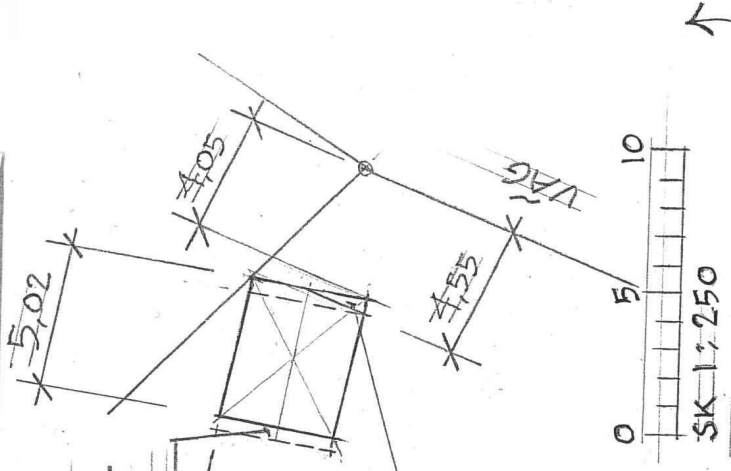




Flyttas eller rivs delvis enligt beslut

2015-01-22

VÄRMIDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
2015-01-22  
Diarienumr



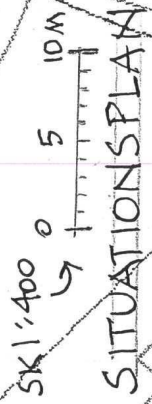
ALT. B.  
FLYTTA DAKÅT  
0,5 METER

BETSEDE 1:65

ALT. A.  
SKÄR BORT ~0,5  
KVM AV FÖRRÅDET

BETSEDE 1:136

Undanröjs enligt beslut



# BILAGA 1

LEVERERAT 2015-01-20



Mottagare enligt sändlista

## HAGHULTA 11:3 : Fruviksvägen 17: Bygglov för uppförande av enbostadshus

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Martin Persson, certifieringsnummer SC1037-12. Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.
3. ta ut avgift om 19 292 kr.
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

### Stöd för beslut

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

### Motivering

Nämnden avstår att använda sig av lagstöd 9:28 PBL då inget tyder på att den nuvarande planprocess som inleddes 2007 kan bli klar inom två år, dvs. så länge som ett eventuellt anståndsbesked skulle kunna gälla.

### Yrkanden

Hanna Thorell (MP) och Pär Simon Margulies (S) yrkar bifall till avdelningens förslag till beslut.

Deshira Flankör (M) m.fl. yrkar att bygglov beviljas med motivering att nuvarande planprocess som som inleddes 2007 inte är slutförd och inget tyder på att planprocessen kan bli klar inom två år, dvs. så länge som ett eventuellt anståndsbesked skulle kunna gälla.



## Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition om nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande eller enligt avdelningens förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande.

Omröstning begärs. Följande propositionsordning uppläses och godkänns:

"Den som röstar enligt Flankörs yrkande röstar ja, den som röstar enligt avdelningens förslag till beslut röstar nej."

Följande röstar ja:

Deshira Flankör (M), Per-Olof Fransson (KD), Ann Fylkner (M), Lars Öhrman (FP), Birger Bjurkull (C).

Följande röstar nej:

Pär Simon Margulies (S), Kjell Thorngren (S), Henrik Paulsen (S), Hanna Thorell (MP).

## Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, inkommen 2014-11-04

Situationsplan, inkommen 2014-11-04

Fasadritning, inkommen 2014-11-04

Planlösning, inkommen 2014-11-04

## 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 att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd skall kunna ske och startbesked 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.

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 nybyggnation av enbostadshus om 134 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan till en total bruttoarea (BTA) om 243 kvm.

## Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Fastigheten med areal om 2 780 kvm är belägen vid Haghulta inom område för pågående detaljplanearbete. Haghulta består dels av bebyggda fastigheter och dels av några större, idag obebyggda fastigheter. Syftet med planläggningen är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse, samt att skapa ett bostadsområde av god kvalitet.

Delarna närmast Skärgårdsvägen är utsatt för trafikbuller. Ett planprogram skickades ut våren 2007 och samråd kring ett detaljplaneförslag ägde rum på försommaren 2009. Planförslaget var utställt under sommaren 2010. Därefter avstannade arbetet. Enligt information från samhällsbyggnadsavdelningen så har arbetet med detaljplanen nu återupptagits. Det tidigare skedet som arbetet befann sig i har ändrats och arbetet backas

för att göras om. Skedet kommer att ändras från utställningsskede till samrådsskede för Haghulta 11:1 m.fl.

Då ansökan avser nybyggand av enbostadshus har berörda grannar beretts tillfälle till yttrande. Yttrande har inkommit från ägare till fastigheterna Haghulta 8:6 som har synpunkter på placeringen, Haghulta 11:9 som framför att servitutsfrågan ännu inte är utredd samt Haghulta 42:1 som framför synpunkter gällande föreslagen byggnations placering, befarad bullerstörning och anser att man bör avvakta med ny bebyggelse tills hela planområdet är planlagt. Yttranden har kommunicerats med sökanden som framför avståndet till Haghulta 8:6 är ca 40 meter och inte borde påverka, att vad avser servitutsfrågan så ska avtal översändas till lantmäteriet och att gränsvärderna för buller underskrider värdena och att bebyggelsen placeras långt ifrån 42:1.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ PBL. Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § 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.

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.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till kommunens VA-nät.

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

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

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

## Reservationer

Hanna Thorell (MP) och Pär Simon Margulies (S) m.fl. reserverar sig mot beslutet till förmån för sina egna yrkanden.

Pär Simon Margulies (S) m.fl. lämnar följande skriftliga reservation:

"I den socialdemokratiska gruppen kunde vi inte se att det fanns skäl att frånga bygg- och miljökontorets förslag att anstå med beslut i avvaktan på att det pågående detaljplanearbetet för området skulle avslutas. Genom att koppla beslutet till en tidsram 2016-11-04, då beslutet skulle upphöra att gälla, anser vi att kontoret genom denna skrivning ytterligare har försökt att sätta upp rimliga villkor. Detaljplanearbetet för området har dragit ut på tiden alldeles för länge, om det är vi helt ense. Det finns anledning att tro att allmänhetens förtroende för kommunens förmåga att hantera dessa frågor riskerar att minska beroende på ett flertal faktorer kopplade till detta. Dock är det också vår uppfattning att bygg- och miljökontoret är medvetet om det och att det från kontorets sida anses som en prioriterad strävan att både orsakerna till och effekterna av liknande fördröjningar i framtiden undanröjs. Vi kan därför inte följa majoritetens resonemang om att ta det faktum att det idag inte finns någon garanti för att detaljplanen verkligen kommer vara genomförd enligt plan som utgångspunkt för att inte följa kontorets förslag. Naturligtvis går det aldrig att med säkerhet slå fast att en tidsplan kommer att följas, men just därför finns det också en tidsram inskriven i förslag till beslut, med syfte att förhindra att fastighetsägare i området ska tvingas leva i ovisshet under orimligt lång tid. Vi anser dessutom att majoritetens beslut riskerar att leda till ytterligare ansökningar om bygglov från grannar i området, där detta beslut tas som referens för att hävda likabehandlingsprincipen, något som nämnden vanligen brukar hävda som tungt vägande skäl för beslut. Därför valde den socialdemokratiska gruppen att yrka på att beslut skulle tas i enlighet med bygg- och miljökontorets förslag i både ärende 6 och 7 och reserverar oss samtidigt mot majoritetens förslag om att godkänna bygglov i dessa ärenden."

Hanna Thorell (MP) lämnar följande skriftliga reservation:

"Miljöpartiet yrkade på att vi skulle följa tjänstemännens förslag till beslut och reserverade oss därför mot majoritetens beslut i nämnden. Enligt kontoret har planarbetet nyligen återupptagits och beräknas vara färdigt till sommaren 2016. Hur planarbetet och Haghulta ska utvecklas har varit omtvistat och Miljöpartiet ställer sig därför positiva till att området detaljplaneras så att det tydliggörs hur området ska utvecklas. Att under en pågående planprocess ge enskilda fastighetsägare bygglov för omfattande förändringar och avstyckningar av fastighet försvårar det pågående planarbetet och kan bidra till att en ny detaljplan försenas ytterligare. Något vi tycker skulle vara olyckligt. Det kan finnas fler fastighetsägare i området som har väntat på att detaljplanen ska vinna laga kraft för att utveckla sina fastigheter eller tomter. Med tanke på likabehandlingsprincipen har de samma möjlighet som fastighetsägaren till Haghulta 11:3, dvs. att söka bygglov innan dess att detaljplanen har vunnit laga kraft, något vi anser ställer till problem i det pågående planarbetet. Vi yrkade därför på att nämnden skulle besluta om anstånd med bygglovet till dess att planarbetet avslutats (9 kap 28 § plan- och bygglagen). Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till nämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål."

## BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

### Bilaga:

Hur man överklagar

**Sändlista:**

Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB  
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar