



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglöshandläggare

KARIN IRENE JÄRUND

Tjänsteskrivelse

SVARTSÖ 1:26, Svartsö söderboud 302:

Ombyggnad/höjning av tak och tillbyggnad av balkong och teknikrum på komplementbyggnad - gästhus -

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta 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 bygglovet, 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 (tillbyggnad-en 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 bygg-nadsarea om 20 kvm, ett teknik utrymme på 7 kvm BTA och 34 kvm BYA för taklyft.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Olovligt byggande

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 bygglovets villkor 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- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Ritningar
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

Aktuell fastighet

Svartsö

234

1:26

Fräskö-
fjärden

Alsvik

Lådna

Grinda

Hjälmo

Lådnaön

Gällnö

andöfjärden

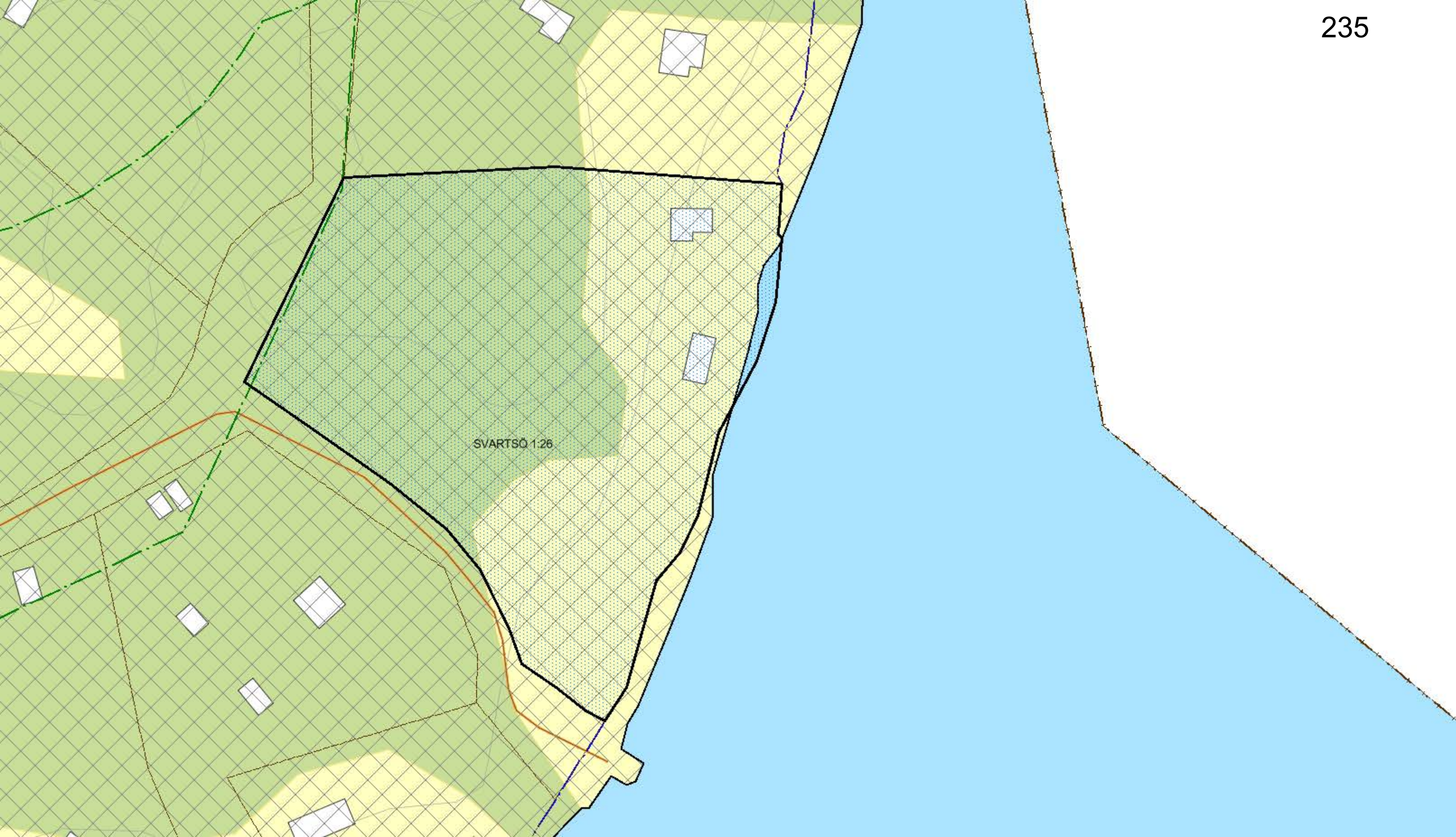
Löknäs

Överby

Sollenkroka

Boda

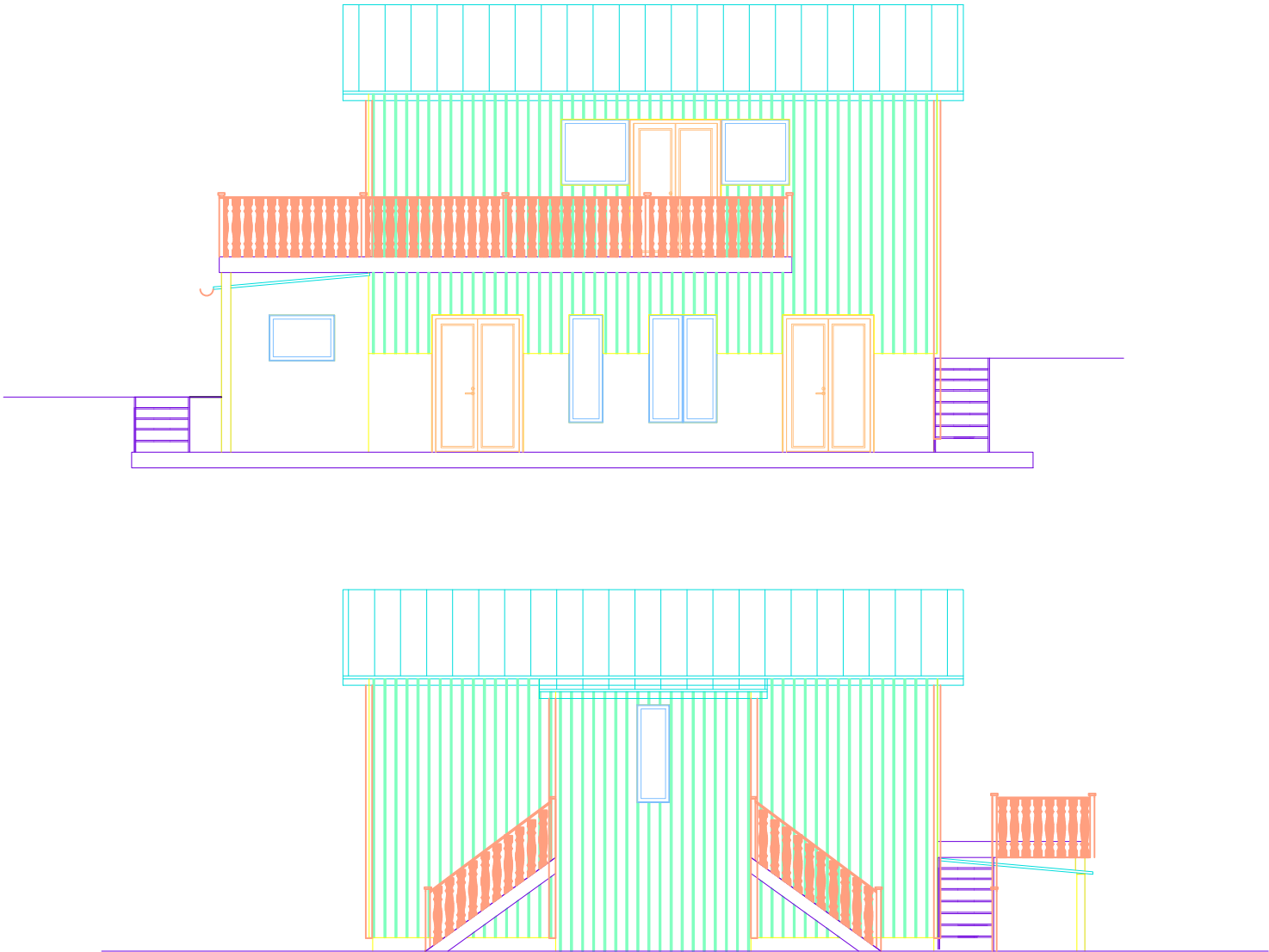
K



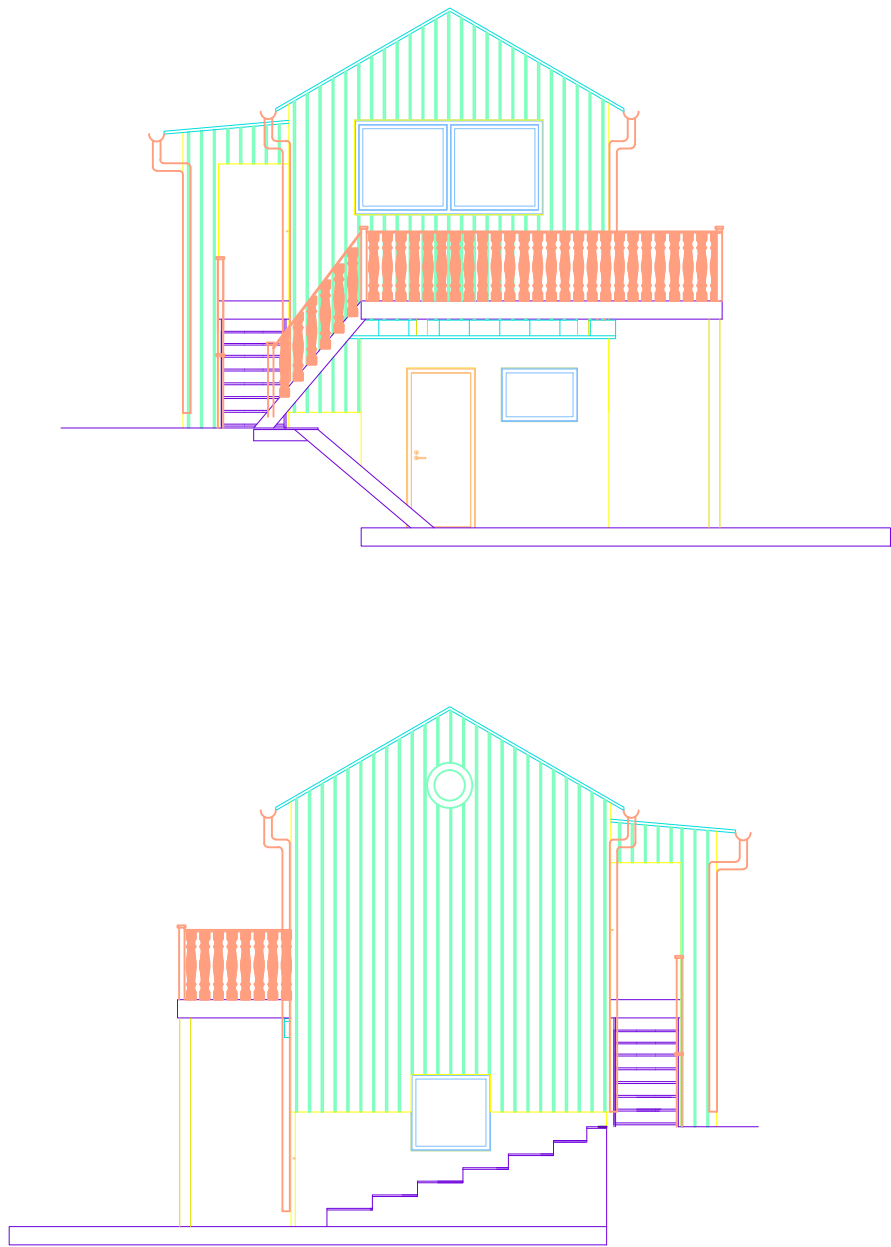




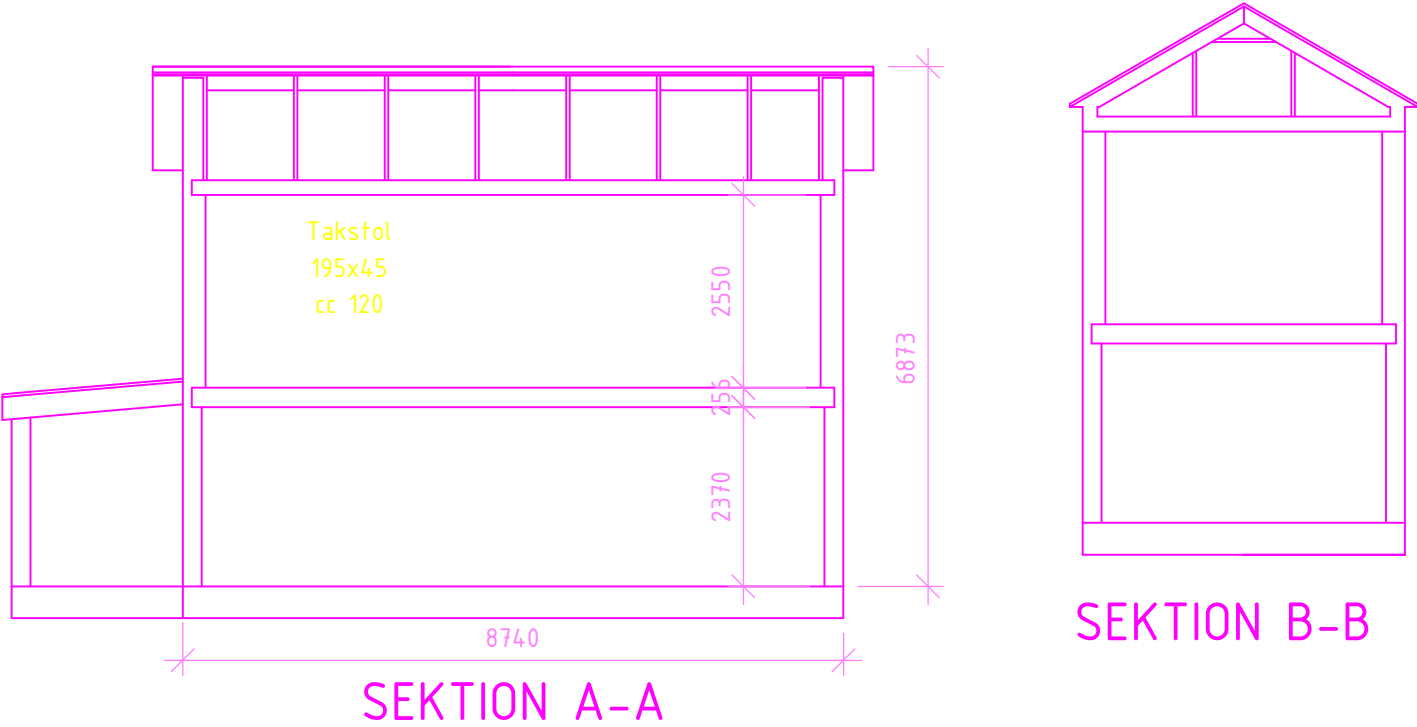




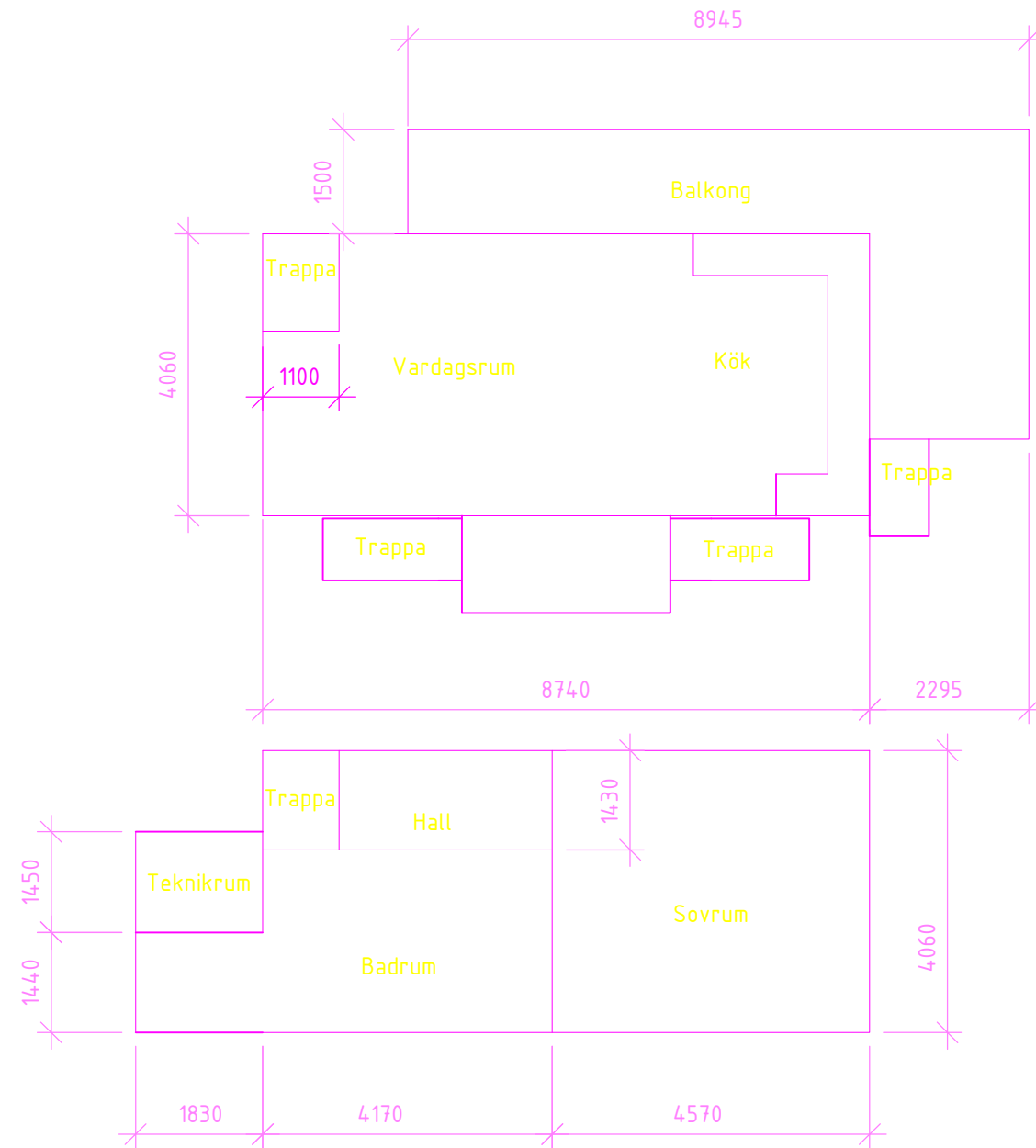
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN	
FASADRITNING					
UPPDRAG NR		RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE		
		DB			
DATUM		ANSVARIG			
2014-01-06					
SKALA		RITNINGS NR		REV	
1:100		A-40.3-01			



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN	
FASADRITNING					
UPPDRAG NR		RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE		
		DB			
DATUM		ANSVARIG			
2014-01-06					
SKALA		RITNINGS NR		REV	
1:100		A-40.3-02			



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
SEKTIONS RITNING				
UPPDRAG NR 2		RITAD/KONSTR AV DB	HANDLÄGGARE	
DATUM 2014-12-04		ANSVARIG		
SKALA 1:100		NUMMER A-40.2-01		BET



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PLANRITNING				
UPPDRAK NR 2		RITAD/KONSTR AV DB	HANDLÄGGARE	
DATUM 2014-12-04		ANSVARIG		
SKALA 1:100		NUMMER A-40.1-01		BET