



Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

ENLIGT SÄNDLISTA

Tjänsteskrivelse

HÖL 1:157, Hölövägen 104: Klagomål, byggnad ej enligt lov

Förslag till beslut

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

1. förelägga Ulrika Gynnerstedt , Pernilla Wiechel och Per Johan Andersson att senast två månader efter att detta beslut vunnit laga kraft inkomma med ansökan om bygglov för byggnaden på bilaga 1, med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Följs inte föreläggandet kan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden på fastighetsägarnas bekostnad besluta om att låta upprätta de handlingar och utföra de åtgärder i övrigt som kan behövas för att pröva frågan om bygglov.

Ärendet

Klagomål från den ena fastighetsägaren Pernilla Wiechel inkom den 15 juli till bygg- och miljöavdelningen i Värmdö kommun, med anmärkning på att den byggnad som hade uppförts på fastigheten Höl 1:157 inte överensstämde med det bygglov som hade beviljats. Fastigheten besöktes tillsammans med klagande den 22 augusti 2015. Vid besöket kunde konstateras att den byggnad som hade uppförts delvis avvek från bygglovet, bl a genom att markuppfyllnad inte hade utförts och då fönstersättning avvek från vad som prövats i bygglovet. En altan hade också uppförts på byggnadens baksida. Detta kunde bekräftas genom den utredning som Pernilla Wiechel skickade in den 15 januari 2015, se bilaga 3.

Byggnadens ägare, Ulrika Gynnerstedt, svarade på förfrågan att det på grund av konflikten mellan ägarna var svårt att färdigställa byggnaden före det att bygglovet löpte ut. Hon har på telefon meddelat att hon inte hade några invändningar mot det föreslagna beslutet.

Pernilla Wiechel framförde via telefon den 6 mars 2015 att hon önskade att

nämnden skulle lämna ett föreläggande om att undanröja byggnaden. I ett senare skede hade hon för avsikt att ansöka om bygglov för byggnaden, men i nuläget var ett rivningsföreläggande bättre. Inget yttrande har inkommit från Pernilla Wiechel med anledning av förslaget till beslut.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kap. 17 § PBL får en byggnadsnämnd förelägga en fastighetsägare att inom en viss tid inkomma med ansökan om bygglov om det är sannolikt att bygglov kan beviljas för åtgärden.

Enligt 11 kap. 27 § PBL Om ett föreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL inte följs får byggnadsnämnden på ägarens bekostnad låta utarbeta de ritningar och beskrivningar och i övrigt vidta nödvändiga åtgärder för att pröva frågan om bygglov. Ett beslut om genomförande enligt 27 § får endast fattas om förelägandet har innehållit upplysning om att detta kan komma att ske.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Det bedöms sannolikt att bygglov kan beviljas för den uppförda byggnaden på fastigheten Höl 1:157. I bygglovet framgår att byggnaden är beviljad till en storlek av 40 m² byggnadsarea (BYA). I utlåtandet från Göran Degerman, se bilaga 3, framgår dock att byggnaden är marginellt större än vad som är beviljat, se bilaga 2. Vad gäller fönstersättning innebär byggnadens utseende inte att betydande olägenhet uppkommer för någon berörd granne och är inte heller oförenligt med detaljplanens bestämmelser. Trädäcket bakom byggnaden är relativt högt men innebär enligt avdelningens bedömning inte att en volym tillskapas på ett sådant sätt att bygglov krävs för tillbyggnad, såvitt kan bedömas i nuläget.

Det bedöms inte befogat att lämna ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL om att undanröja byggnaden då bygglov sannolikt kan lämnas för den utförda åtgärden. Ett föreläggande om att inkomma med ansökan om bygglov lämnas därför istället.

Om ansökan inte inkommer inom föreskriven tid kan byggnadsnämnden besluta om att låta upprätta de handlingar som krävs för att pröva frågan om bygglov. Kostnaden för detta kan komma att läggas på fastighetsägarna gemensamt.

Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt
Jurist

Staffan Stafström
Tf avdelningschef

Bilagor:

1. Fotografier på befintlig byggnad
2. Ritningar från bygglov i beslut 250, BYGG.2009.1325
3. Utlåtande från arkitekt Göran Degerman med ritningar
4. Hur man överklagar

Sändlista:

ULRIKA GYNNERSTEDT (REK+MB)

PER ANDERSSON (REK+MB)

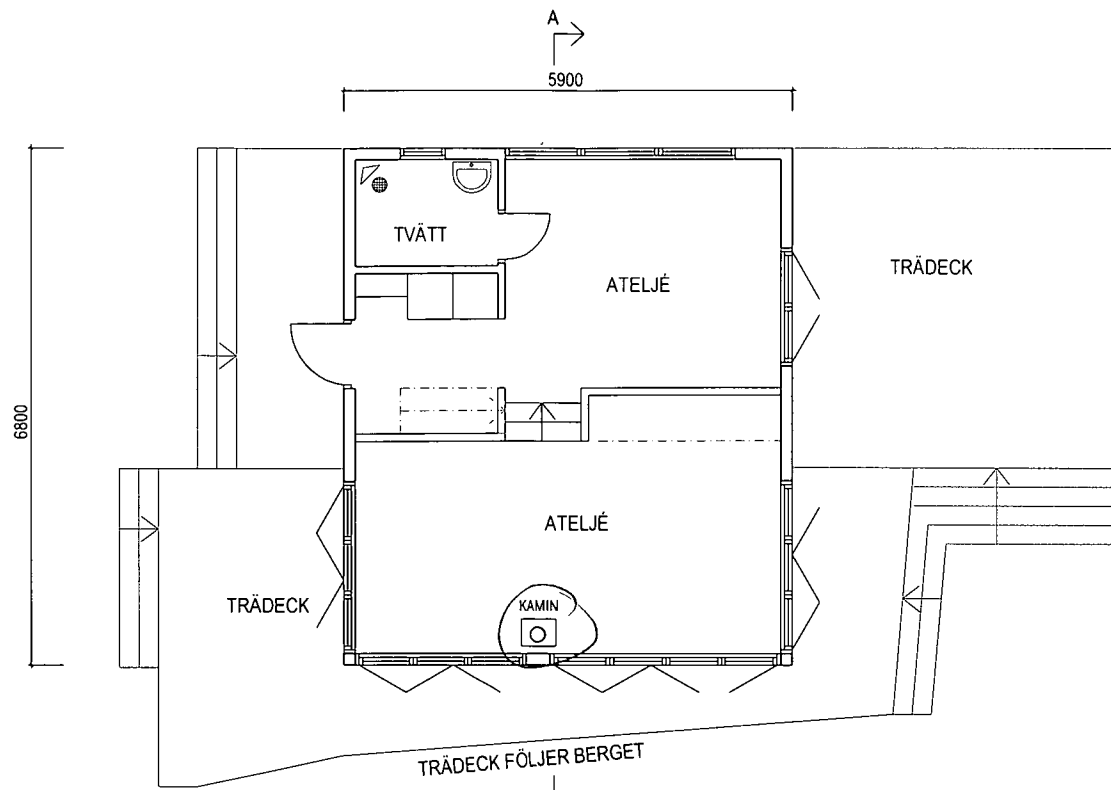
PERNILLA WIECHEL (REK+MB)



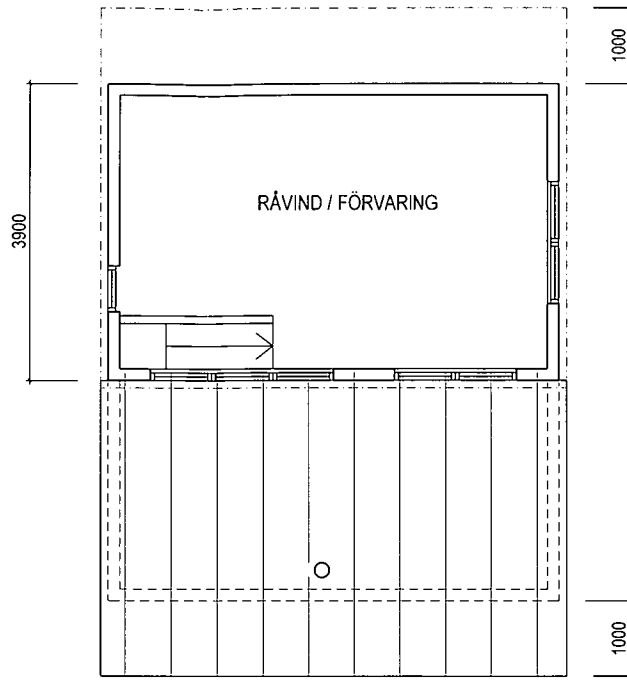




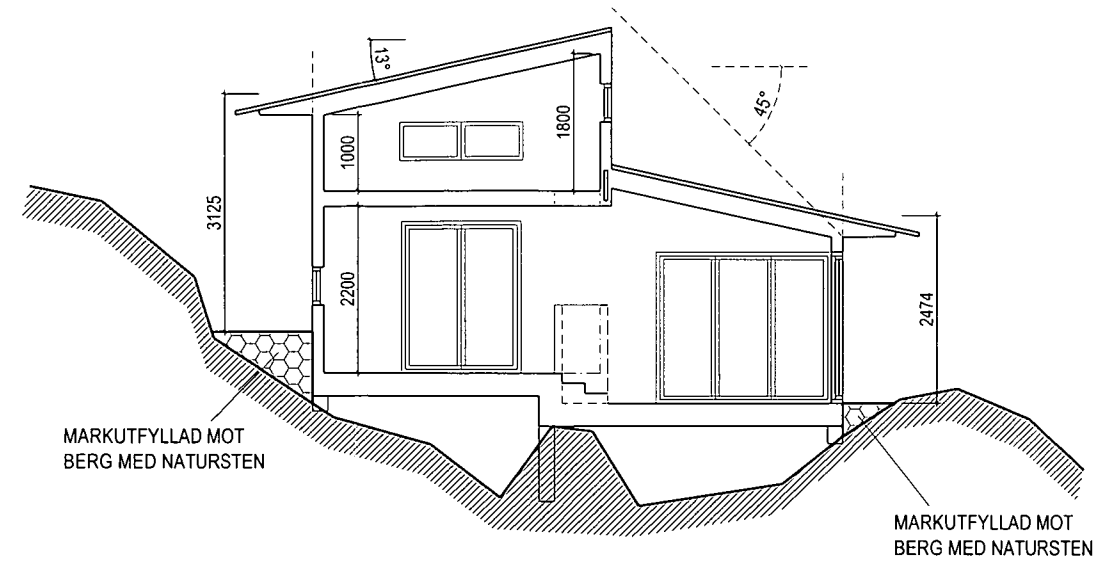




MARKPLAN I TVÅ ETAGE



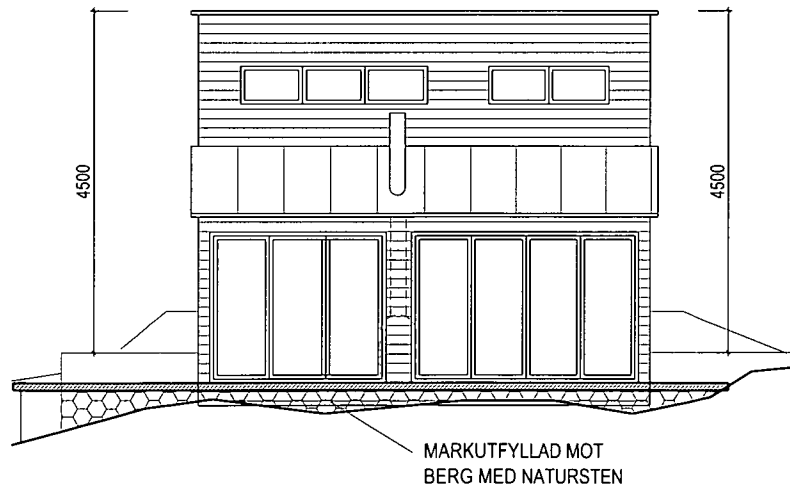
RÅVINDSPLAN



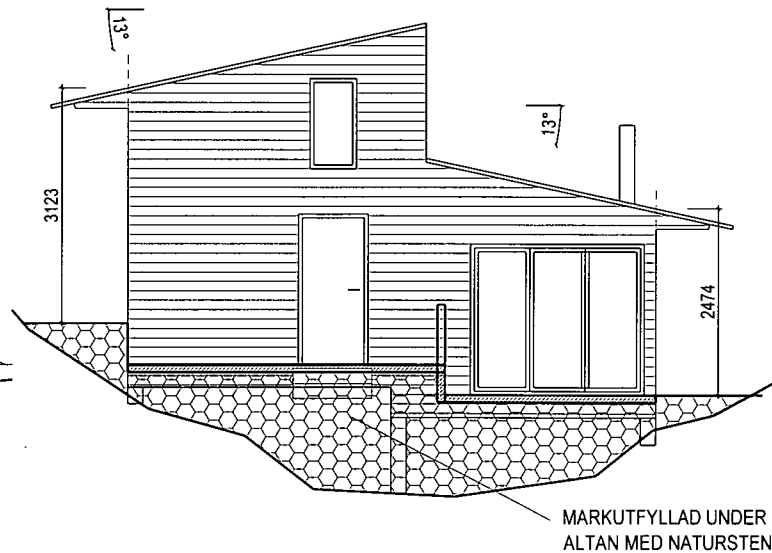
SEKTION A-A

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2010 -02- 09
Tillhör beslut nummer 250
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

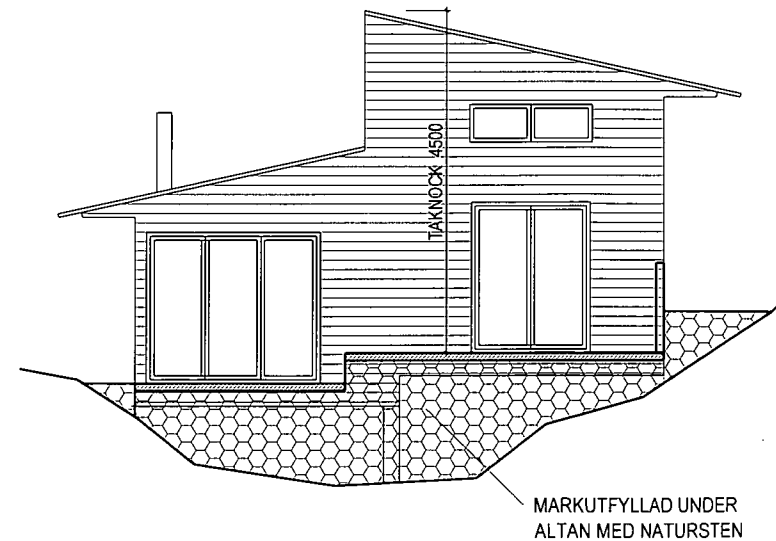
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2010 -01- 26
Diariernr 1328/2009



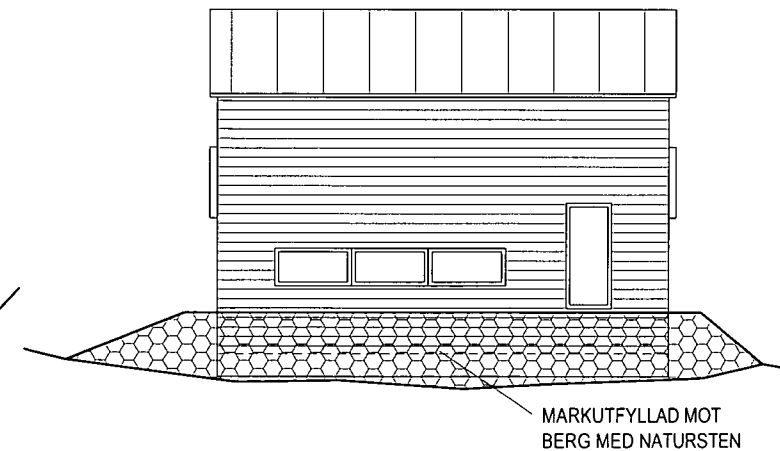
FASAD MOT SYDOST



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NORDOST



FASAD MOT NORDVÄST

Rev 10-01-18 Markutfyllnad runt byggnaden samt minskad byggareo.
Rev-10-01-13 Nytt förslag-enl-ök.
2010-01-11

BYGGLOVSHANDLING A:03

HÖLÖ 1:157, VÄRMDÖ

KOMPLEMENTBYGGNAD: ATELJÉ/GÄSTHUS
PLAN, SEKTION, FASADER
NYBYGGNAD SKALA 1:100 (A3)

ULRIKA GYNNERSTEDT ARKITEKTKONTOR
BILFÖRTÄRINGSGÅRDEN 8 118 24 STOCKHOLM TEL 0709 56 10 60

BYGGAREA 40 m²
BRUKSAREA 36 m² + LOFT
TAKNOCKSHÖJD 4,5 m
GENOMSNIITTLIG VÄGGLIVSHÖJD 2,8 m

1:127

1:125

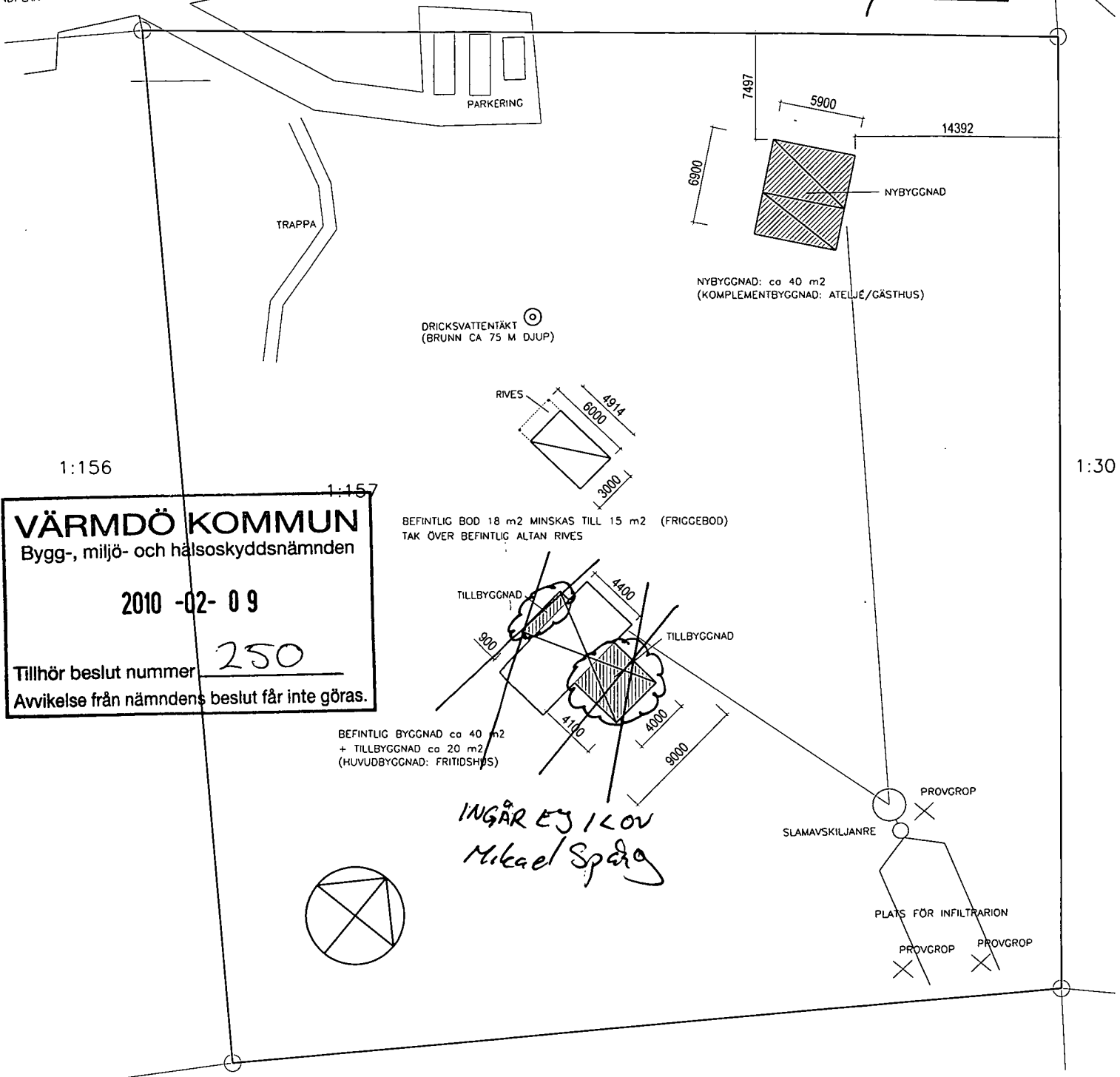
100

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg- och miljökontoret
 2010 -01- 26
 Diarienum *1325/2009*

ALLMÄNNING

VÄG ÖVER ALLMÄNNING

IDPLAN



1:156

1:157

1:30

VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
 2010 -02- 09
 Tillhör beslut nummer *250*
 Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

BEFINTLIG BOD 18 m² MINSKAS TILL 15 m² (FRIGGEBOD)
 TAK ÖVER BEFINTLIG ALTAN RIVES

BEFINTLIG BYGGNAD ca 40 m²
 + TILLBYGGNAD ca 20 m²
 (HUVUDBYGGNAD: FRITIDSHUS)

*INGÅR EY I LOV
 Mikael Spång*

ALLMÄNNING (PARKSKOG)

Rev 10-01-13 Ändring av byggerea
 09-12-01

BYGGLOVSHANDLING A:01

HÖL 1:157, VÄRMDÖ

TOMT; SITUATIONSPLAN
 SKALA 1:400 (A4)



GDAB***g.degerman arkitekt- & byggkonsult***

Göran Degerman

Maria Trappgränd 7C

118 20 Stockholm

mob: 070 515 5024

mail:g.degerman@telia.com

Till
Pernilla Wiechel

Stockholm 2015-01-06

**KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD PÅ FASTIGHETEN HÖLÖ 1:157 VÄRMDÖ
GENTEMOT BYGGLOVSANSÖKAN**

På fyra st. ritningar benämnda RELATIONSSKISSER (se bilageförteckningen) har avvikelser i verkligheten hos den uppförda byggnaden noterats efter en okulär utvändig syn på plats 2014-11-02. Byggnaden var vid syntillfället endast tillgänglig utifrån. Uppmätningen har skett med lasermätare och traditionella mätverktyg. Fotodokumentation skedde i samband med synen och finns tillgänglig hos underskrivande.

Observera att synen/uppmätningen endast är övergripande för att få kunskap om de huvudsakliga avvikelserna från bygglovsansökan. Följande huvudsakliga avvikelser har konstaterats gentemot bygglovsansökan:

- Bygganden är något längre, bredare och högre – dock < 10 %
- Trädeck / terrasser har en annan utformning och är mer omfattande
- Utfyllande med natursten från underkant bottenbjälklag mot mark har inte skett
- Vissa avvikelser gällande fönstersättning förekommer.

Med vänlig hälsning

Göran Degerman

Bilageförteckning - 4 st. ritningar i skala 1:100 – A4 format:

- | | |
|---------------------|------------|
| • MARKPLAN | 2015-01-06 |
| • RÅVINDSPLAN | 2015-01-06 |
| • FASAD MOT SYDVÄST | 2015-01-06 |
| • FASAD MOT NORDOST | 2015-01-06 |

FÖRKLARINGAR

- [XX] UPPMÄTT HÖJDMÅTT.
- (XX) UPPMÄTT PLANMÅTT.
- XX * UPPMÄTTA HÖJDMÅTT FR. MARK TILL ÖK TRÄDECK/BJÄLKLAG. MÅTT ANGES I CM.

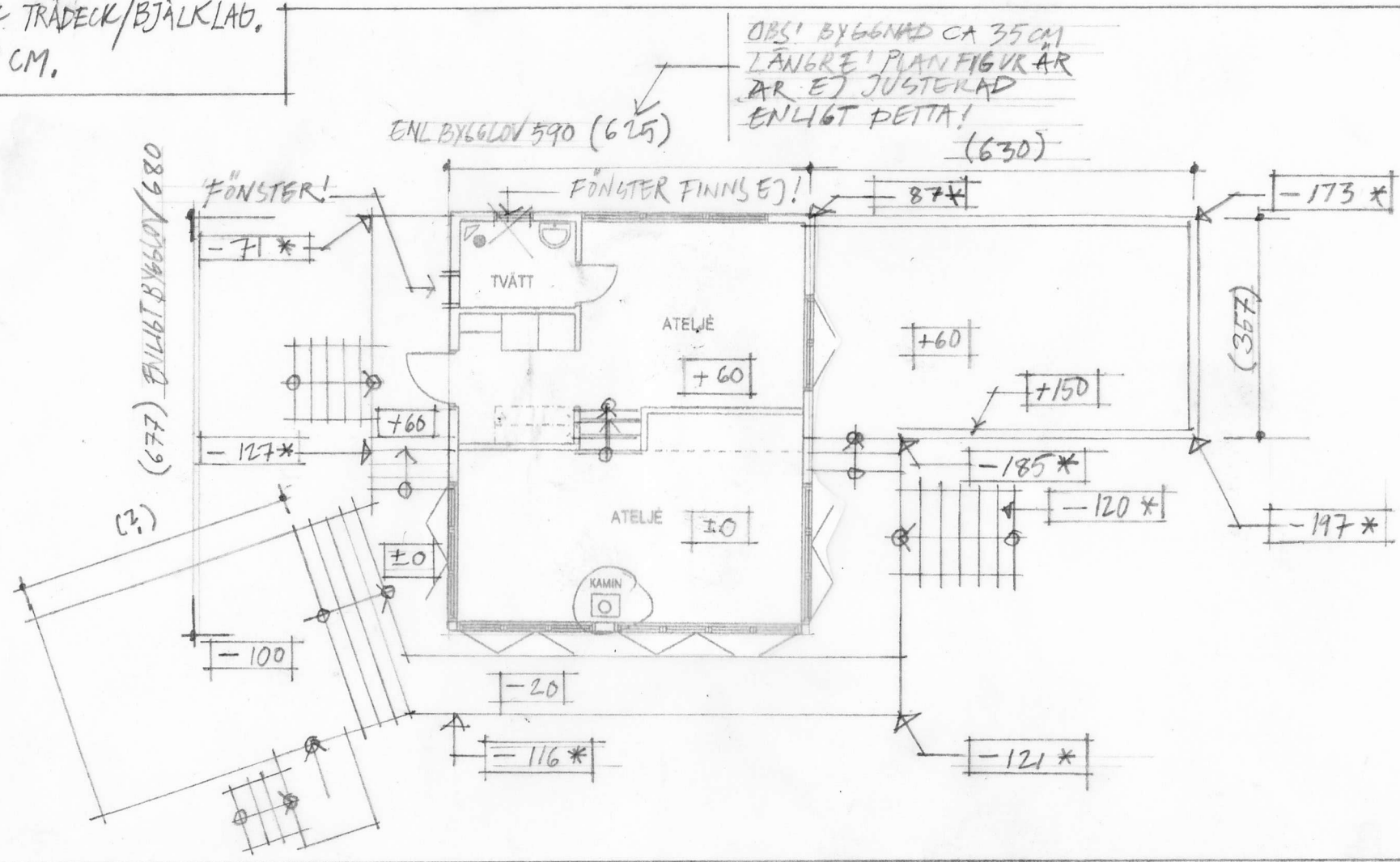
ANMÄRKNING

PÅ DIGITAL RITNING
KAN SKALFÖRÄNDRINGAR SKE. "KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD....."

HÄNVISNING.

102

DOKUMENT



RELATIONSSKISS

GDAB
g.degerman arkitekt- & byggkonsult

Göran Degerman

Maria Trappgård 7C,
118 20 Stockholm
mob tfn: 070 515 5024
tfn: 08 640 3477
mail: g.degerman@telia.com

KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD GENTEMOT
BYGGLOKSÄNSÖKAN - HÖLÖ 1:157 VARMDÖ
MARKPLAN SKALA 1:100 (A4)
2015 01-04 *Göran Degerman*

ANMÄRKNING

PÅ DIGITAL RITNING

KAN SKALFÖRÄNDRINGAR SKE

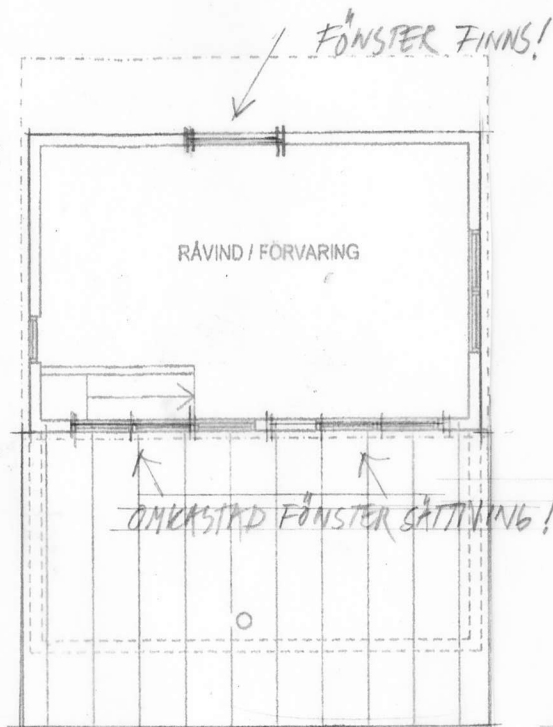
HÄNVISNING

"DOKUMENT"

103

"KONTROLL UTFORMNING

NY BYGGNAD ..."



RELATIONSSKISS

GDAB
g.degerman arkitekt- & byggkonsult
Göran Degerman
Maria Trappgård 7C
118 20 Stockholm
mob tfn: 070 515 5024
tfn: 08 640 3477
mail: g.degerman@telia.com

KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD GEMEMOT

BYGGLÖVSANSÖKAN - HÖLO 1:157 VARMDÖ

RÄVINDSPLAN / SKALA 1:100 (A4)

2015-01-06 *Göran Degerman*

FÖRKLARINGAR

- XX UPPMÄTT HÖJDMÄTT.
- XX* UPPMÄTT HÖJDMÄTT FR. MARK TILL ÖK TRÄDECK/BJÄLKUG. MÄTT I CM.

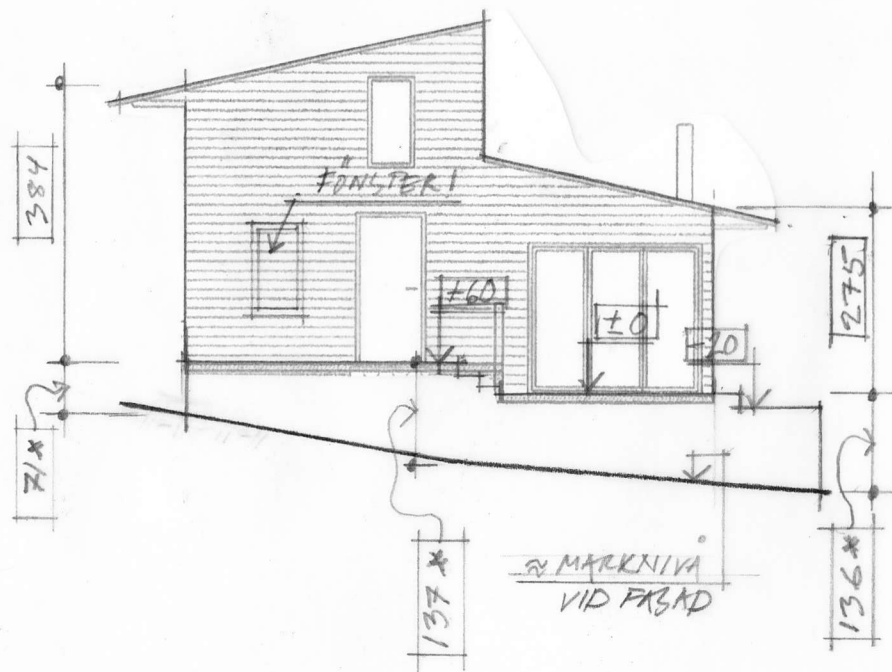
ANMÄRKNING

PÅ DIGITAL RITNING
KAN SKALA FÖRÄNDRINGAR SKE.

HÄNVISNING

104

DOKUMENT
"KONTROLL UTFORMNING
NY BYGGNAD ..."



RELATIONSSKISS

GDAB
g. degerman arkitekt- & byggkonsult

Göran Degerman

Maria Trappgränd 7C
118 20 Stockholm
mob tfn: 070 515 5024
tfn: 08 640 3477
mail: g.degerman@telia.com

KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD GENTEMÖT
BYGGLÖVSANSÖKAN - HÖLÖ 1:157 VÄRMDÖ
FASAD MOT SYDVÄST SKALA 1:100 (A4)
2015-01-06 *[Signature]*

FÖRKLARINGAR

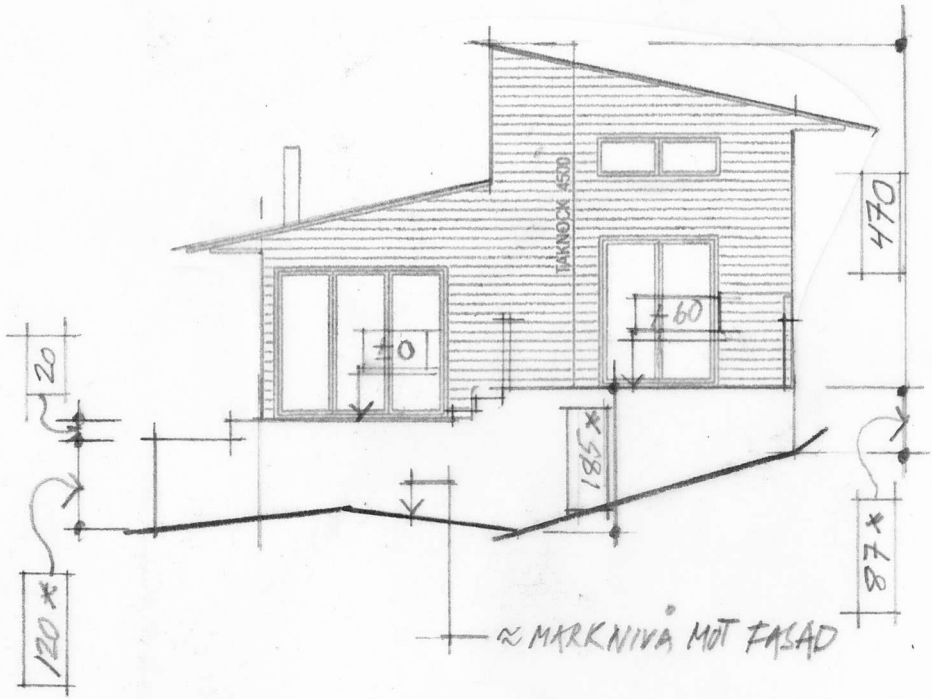
	UPPMÄTT HÖJDMÄTT.
XX *	UPPMÄTT HÖJDMÄTT FR. MARK TILL ÖK TRÅDECK/BJÄLKUPP. MÄTT I CM.

ANMÄRKNING

PÅ DIGITAL RITNING
KAN SKALFÖRÄNDRINGAR SKE. "KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD...".

HÄNVISNING

DOKUMENT 105



RELATIONSSKISS

GDAB
g. degerman arkitekt- & byggkonsult

Göran Degerman

Marica Trappgränd 7c
118 20 Stockholm
mob tfn: 070 515 5024
tfn: 08 640 3477
mail: g.degerman@telia.com

KONTROLL UTFORMNING NY BYGGNAD GEMT MOT
BYGGLÖVSANSÖKAN - HÖLÖ 1:157 VÄRMIDÖ
FASAD MOT NORDÖST SKALA 1:100 (A4)
2015 01-06 *[Signature]*