



Datum
 2014-12-04

Beteckning
 4034-4201-2014

Pernilla Nyman



Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
 Värmdö kommun
 134 81 Gustavsberg

Överklagande av beslut om rättelseföreläggande och för olovlig tillbyggnad på fastigheten Bullandö 1:68 i Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun har i beslut den 12 november 2013 med stöd av 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, förelagt Pernilla Nyman vid vite av 50 000 kronor senast fem månader efter att beslutet vunnit laga kraft undanröja den olovliga tillbyggnad varigenom huvudbyggnad och komplementbyggnad byggts samman på fastigheten Bullandö 1:68.

Som skäl för beslutet har nämnden anfört i huvudsak följande. En anonym anmälan gällande pågående sammanbyggnad kom in den 5 maj 2010. Kommunikering avseende anmälan skickades till fastighetsägaren den 11 november 2010 och svar kom tillbaka den 1 december 2010 där fastighetsägaren anger att man önskar bygglov i efterhand för ihopbyggnaden. Fastighetsägaren anger samtidigt att man fick lov år 2003 för uppförande av komplementbyggnad vilket följdes varefter man utförde ihopbyggnaden under perioden 2004-2005 eftersom tillbyggnad finns med redan på flygfotografierna från 2005. Syn gjordes den 12 september 2013 där det konstateras att en sammanbyggnad utförts redan år 2005. Genom tillbyggnaden har de två byggnaderna på fastigheten byggts samman och bildar därför en byggnad med byggarea om åtminstone 96 kvm. Denna åtgärd är inte beviljad i bygglovet från 2003. Tillbyggnad på denna fastighet kräver bygglov och fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område. Det bedöms inte möjligt att bevilja bygglov för denna åtgärd på grund av bestämmelserna i detaljplanen som tillåter huvudbyggnad om 60 kvm och komplementbyggnad om 40 kvm.



Pernilla Nyman överklagar nämndens beslut och anför bland annat följande. En anonym anmälan om olovlig tillbyggnad kom in till Värmdö kommun under hösten 2010. De ansökte då direkt om bygglov i efterhand med vetskap om att straffavgift kunde komma att tas ut men fick inte något svar alls, varken att lov kunde medges eller något föreläggande om rättelse. I slutet av oktober 2013 fick de ta del av en tjänsteskrivelse i ärendet och lämnade direkt in ett yttrande där de klargjorde när tillbyggnaden färdigställts samt påtalade att det förflutit mer än tio år och att Värmdö kommun försuttit sin chans att begära rättelse. Kommunen har inte kunnat styrka sitt påstående om att tillbyggnaden tillkommit senare än 2003. I tjänsteskrivelse uppges att den olovliga tillbyggnaden tillkommit under åren 2004-2005. Det stämmer inte, i den delen är antagandet i tjänsteskrivelsen helt felaktigt. Byggnaderna byggdes samman redan sommaren 2003. Under den period som deras ärende varit aktuellt hos Värmdö kommun har ett tillägg gjorts till detaljplanen som omfattar även deras fastighet. Tillägget innebär att fastigheter inom en del av planens område (Seglarbyn) undantagits från detaljplanens bestämmelser och medger rätt att bygga ihop komplementbyggnad och huvudbyggnad. De anser att likställighetsprincipen satts ur spel när endast vissa fastigheter inom den ursprungliga detaljplanen omfattas av tillägget.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte ändrat sitt beslut

Motivering

I ärendet är fråga om en åtgärd som har utförts före den 2 maj 2011 då den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt plan- och byggförordningen (2011:338), trätt i kraft. För överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska enligt övergångsbestämmelserna äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak, om inte de nya bestämmelserna leder till lindrigare påföljd, vilket inte är aktuellt detta fall.

Enligt 8 kap. 1 § ÄPBL krävs det bygglov bland annat för att göra tillbyggnader.

I 10 kap. 1 § ÄPBL anges att byggnadsnämnden ska ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser.

Av 10 kap. 12 § ÄPBL framgår att Kronofogdemyndigheten får meddela särskild handräckning så att rättelse sker när någon utan lov har vidtagit en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov.

Enligt 10 kap. 14 § ÄPBL får byggnadsnämnden i de fall som avses i 12 § 1--3, i stället för att ansöka om handräckning, förelägga ägaren av den fastighet, byggnad eller anläggning som frågan gäller att inom viss tid vidta rättelse.

I 10 kap. 27 § ÄPBL anges att sedan tio år har förflutit från det att en åtgärd som avses i 12 § 1--3 vidtogs, får byggnadsnämnden inte ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande enligt 14 § första stycket.

*Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen konstaterar först att det inte framkommit att den planändring som Pernilla Nyman hänvisar till har medfört att den utförda sammanbyggnaden numera är förenlig med planen och att det på den grunden finns skäl att upphäva det nu överklagade föreläggandet. Om hon ändå anser att så är fallet kan hon ansöka om bygglov i efterhand för åtgärden.

I övrigt har det inte framkommit annat än att nämnden i och för sig haft grund för att förelägga om rättelse och sådant föreläggande får också förenas med vite. Länsstyrelsen anser även att vitet är rimligt och att tiden för rättelse är skälig. Frågan är då om nämnden beslutat om föreläggandet inom tio år från det att sammanbyggnaden utförts. Nämnden har fattat beslutet den 12 november 2013 och sammanbyggnaden skulle då ha utförts före den 12 november 2003 för att preskription ska ha inträtt. Av handlingarna i ärendet framgår att Pernilla Nyman den 1 december 2010 har lämnat följande förklaring till nämnden: "År 2003 uppförde vi en komplementbyggnad till huset om ca 30 kvm. Komplementbyggnaden uppfördes i enlighet med lovet. Fastigheten är vår permanenta bostad och har varit det sedan 1986. Familjen har växt och när barnen kom byggde vi en gång mellan husen för att underlätta vardagslivet."

Uppgiften i Pernilla Nymans förklaring den 1 december 2010 talar emot att sammanbyggnaden ägt rum i samband med att de uppfört komplementbyggnaden såsom hon anger i överklagandet. Mot den bakgrunden och då Pernilla Nyman inte heller på annat sätt har gjort sannolikt att sammanbyggnaden utförts före den 12 november 2003 finner länsstyrelsen att det saknas skäl att frångå den bedömning som nämnden har gjort beträffande tiden för när den aktuella åtgärden utförts. Då Pernilla Nyman inte heller i övrigt har visat att det finns grund för att upphäva nämndens beslut ska överklagandet avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av jurist Lars-Ove Olsson. Föredragande har varit jurist Göran Wirdéus.

Lars-Ove Olsson

Göran Wirdéus



Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

*Delgivningskvitto*

Pernilla Nyman

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- & miljökontoret
2015 -02- 2 7
Diariernr

Överklagande av Länsstyrelsens beslut avseende fastigheten Bullandö 1:68 i Värmdö kommun.

BESLUT

Länsstyrelsen avvisar överklagandet såsom för sent inkommet.

Bakgrund

Länsstyrelsen beslutade den 4 december 2014 att avslå ett överklagande från Er av Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommuns beslut den 12 november 2013 avseende fastigheten Bullandö 1:68 i Värmdö kommun.

Motivering

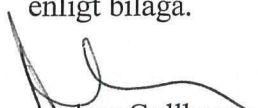
Enligt 23 § förvaltningslagen (1986:223), FL, ska ett överklagande ha kommit in till den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Av 24 § FL framgår bl.a. att den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet ska pröva om överklagandet kommit in i rätt tid. Har skrivelsen kommit in för sent ska myndigheten avvisa den. Överklagandet tas då inte upp till prövning.

Ni fick del av Länsstyrelsens beslut den 7 januari 2015. Överklagandet från Er skulle därmed ha kommit in till Länsstyrelsen senast den 28 januari 2015, dvs. tre veckor från den 7 januari 2015. Överklagandet kom in först den 13 februari 2015. Er skrivelse med överklagandet har alltså kommit in för sent och ska avvisas.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.



Anders Gullberg

Kopia: Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun
Akten

2015-03-23

BYGGLOVSERVICE AB
BENGT SVENSSON

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2015 -03- 2 3
Diarlänr

Bygg- och miljöavdelningen
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

2015-03-17

BULLANDÖ 1:68, yrkande om upphävande av beslut av ärende BYGG 2010.1368

Som ombud för Pernilla Nyman bifogas en skrivelse daterad 2015-03-17 från Michael Palmér, Jessica Rosencrantz samt Johan Broms.

Av skrivelsen framgår med all tydlighet att sammanbyggnaden utfördes år 2003 och därmed preskription inträtt för åtgärden.

Mot bakgrund härav yrkas att Bygg- och miljönämnden upphäver beslutet om rivning och vitesföreläggande.

Med vänliga hälsningar
eu

Bengt Svensson
Bygglovservice AB

Bif. Skrivelse, fullmakt

Fastighetsägare
Pernilla Nyman

Kopia för kännedom till nämndens ledamöter.

2015-03-23

Värmdö 2015-03-17

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2015 -03- 23
Diarlänr

Komplement till yrkande om upphävande av beslut gällande ärende BYGG 2010.1368

Vi som f.d sambo, svåger och granne till Pernilla kan intyga att ihopbyggnaden av huset på fastighet Bullando 1:68 skedde under sommaren 2003.

Jessica (fd sambo) sammanställde ihopbyggnaden med Pernilla far, Lennart Pettersson och med viss hjälp av Pernillas svåger Michael Palmér. Johan Broms (granne och markägare) är sedan många år boende på Bullandö.

Sommaren 2003 strax efter att uthuset tillkommit började ihopbyggnaden av de två husen på fastigheten. Jessica, Lennart och Michael reste takstolar augusti 2003, yttertaket färdigspikat september 2003.

Jessica har en tydlig bild av datumet, då hon satt och spikade på taket och lyssnade på radion då Anna Lindh blev knivhuggen.

Under senhösten isolerades och färdigställdes ihopbyggnaden invändigt. Takpannor lades på i november 2003

För ytterligare information kan nedan kontaktas:

Jessica Rosencrantz 

Michael Palmér 

Johan Broms 

2015-03-23

BYGGLOVSERVICE AB
BENGT SVENSSON

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

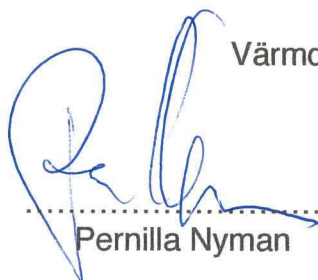
2015 -03- 23

Diarlenr

FULLMAKT

För Bengt Svensson att föra min talan avseende yrkande
om upphävande av beslut BYGG 2010.1368 ang min fastighet
Bullandö 1:68

Värmdö de 2015-03-17



.....
Pernilla Nyman

Postadress

Arnövägen 20
132 34 SALTSJÖ-BOO

Telefon

0708 10 18 30

E-mail

bengtsvensson@icloud.com

Org. nr.

556350-1518

Postgiro

16 50 70-4

2015-06-01

Från: **Bengt Svensson** bengt Svensson@icloud.com
Ämne: Bullandö
Datum: 22 mars 2015 21:57
Till: **Bengt Svensson** bengt Svensson@icloud.com

BS



~~ihopbyggsnad~~
ihopbyggsnad

Skickat från min iPhone

DESCRIBERA PLANKOR
2015-05-29

BULLANDÖ 1:68

handlingar e.h
inför eH möte

Med hopp och hälsningar

Bengt Svensson

0708 10 18 30

Mark- och miljödomstolen
 via
 Länsstyrelsen
 Box 22067
 10422 Stockholm

2015-02-13

Överklagande av
 Lstn:s beslut -
 som av misstag kom
 försent

(innan vittnen)

Överklagan av länsstyrelsens beslut 4034-4201-04, Bullandö 1:68, Värmdö kommun

Som ombud för Pernilla Nyman överklagas härmed beslutet från länsstyrelsen.

Fastighetsägaren erhöll 2003-03-05 bygglov för en komplementbyggnad på ca 30 kvm, som byggdes under våren och sommaren av ett byggföretag. För att möjliggöra passage utan att behöva gå ut byggdes omedelbart därefter en korridor på ca 7 kvm mellan husen av till Pernilla Nymans far.

Pappan är numera avliden. Ett flertal kvitton från byggtiden kan redovisas från bygghuset vilka torde kunna härledas till sammanbyggnaden.

2010 inkom en anonym anmälan om att hopbyggnad pågick på fastigheten, denna skrivelse ledde inte till något föreläggande eller beslut, men 2013-11-12 reagerade kommunen igen, och denna gång med beslut om föreläggande att riva passagen mellan husen.

Fastighetsägaren har i skrivelse och muntligt framhållit att hopbyggnaden gjordes 2003. Trots detta har både kommunen och länsstyrelsen valt 2004-2005 som byggår!!

2005 förekom hopbyggnaden på lantmäteriets flygbilder. För att styrka sina uppgifter tog fastighetsägaren kontakt med lantmäteriet för att få tillgång till bilder från 2003 men fick till svar att inga bilder fanns för åren 2001-2004.

2015-06-01

Kommunen och länsstyrelsen har i detta fall valt att misstänkliggöra fastighetsägaren för att i stället sätta tilltro till en anonym anmälare som dessutom anger att hopbyggnad pågår 2010, när det finns bildbevis på att byggnaden fanns redan 2005.

Ingen kan bevisa att byggnaden i sitt nuvarande skick inte fanns 2003 men fastighetsägaren bedyrar att så är fallet. Var ligger nu bevisbördan? Självklart inte hos Pernilla Nyman, eftersom det skulle strida mot övrig rättspraxis.

Vi yrkar att Mark- och miljödomstolen undanröjer Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2013-11-12

Med vänliga hälsningar



Bengt Svensson

2015-06-01

BYGGLOVSERVICE AB
BENGT SVENSSON

Vårt yrkande
med vittneskrivelse

Bygg- och miljöavdelningen
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

2015-03-17

BULLANDÖ 1:68, yrkande om upphävande av beslut av ärende BYGG 2010.1368

Som ombud för Pernilla Nyman bifogas en skrivelse daterad 2015-03-17 från Michael Palmér, Jessica Rosencrantz samt Johan Broms.

Av skrivelsen framgår med all tydlighet att sammanbyggnaden utfördes år 2003 och därmed preskription inträtt för åtgärden.

Mot bakgrund härav yrkas att Bygg- och miljönämnden upphäver beslutet om rivning och vitesföreläggande.

Med vänliga hälsningar
eu



Bengt Svensson
Bygglovservice AB

Bif. Skrivelse, fullmakt

Fastighetsägare
Pernilla Nyman

Kopia för kännedom till nämndens ledamöter.

Postadress	Telefon	E-mail	Org. nr.	Postgiro
Arnövägen 20 132 34 SALTSJÖ-BOO	0708 10 18 30	bengt Svensson@icloud.com	556350-1518	16 50 70-4

Värmdö 2015-03-17

Komplement till yrkande om upphävande av beslut gällande ärende BYGG 2010.1368

Vi som f.d sambo, svåger och granne till Pernilla kan intyga att ihopbyggnaden av huset på fastighet Bullando 1:68 skedde under sommaren 2003.

Jessica (fd sambo) sammanställde ihopbyggnaden med Pernilla far, Lennart Pettersson och med viss hjälp av Pernillas svåger Michael Palmér. Johan Broms (granne och markägare) är sedan många år boende på Bullandö.

Sommaren 2003 strax efter att uthuset tillkommit började ihopbyggnaden av de två husen på fastigheten. Jessica, Lennart och Michael reste takstolar augusti 2003, yttertakets färdigspikat september 2003.

Jessica har en tydlig bild av datumet, då hon satt och spikade på taket och lyssnade på radion då Anna Lindh blev knivhuggen.

Under senhösten isolerades och färdigställdes ihopbyggnaden invändigt. Takpannor lades på i november 2003

För ytterligare information kan nedan kontaktas:

Jessica Rosencrantz 

Michael Palmér 

Johan Broms 

2015-06-01

Från: **Conrad Grut** Conrad.Grut@varmdo.se
Ämne: Bullandö 1:68
Datum: 22 maj 2015 14:28
Till: bengtsvensson@icloud.com

CG

Jag förstår att du snarast vill att vi anlitar kronofogden för handräckning med rivning?
Länsstyrelsens beslut från 2014-12-12 gäller därför.

Att Ni kommer in efteråt med sådant som inte kan verifieras fäster vi ingen avsikt vid. Detta har redan prövats av oss i Nämnden samt vid LST.

Med Vänlig Hälsning

Conrad Grut
Bygglöshandläggare och Miljöinspektör
08-57048387
Bygg- och Miljöavdelningen
Värmdö Kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

graverande mejl
från handläggaren
Conrad Grut!

hur kan man som
myndighetsperson
skriva detta

Jo ?



Protokoll 2013-11-12 -
BMHN142_...3549.docx

2013-11-25

Värmdö Kommun
Bygg- & Miljökontoret
131 61 Gustavsherg

Stockholm 2010-11-05

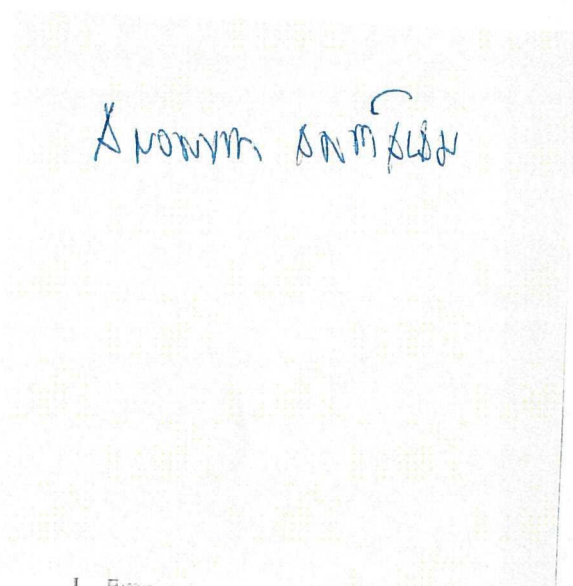
Bygg- och miljökontoret
2010-11-08
Distrikt 1386/2010

Änmälan avseende byggnation fastighet Bulandö 1:68

Önskar att Värmdö Kommun granskar fastigheten Bulandö 1:68 gällande oovlig byggnation. Fastigheten är belägen i ett område med gällande detaljplan E0140 kv. Ovan nämnda fastighet strider kraftigt mot gällande detaljplan då man på denna fastighet har byggt ihop huvudbyggnaden och komplementbyggnaden till en fastighet.



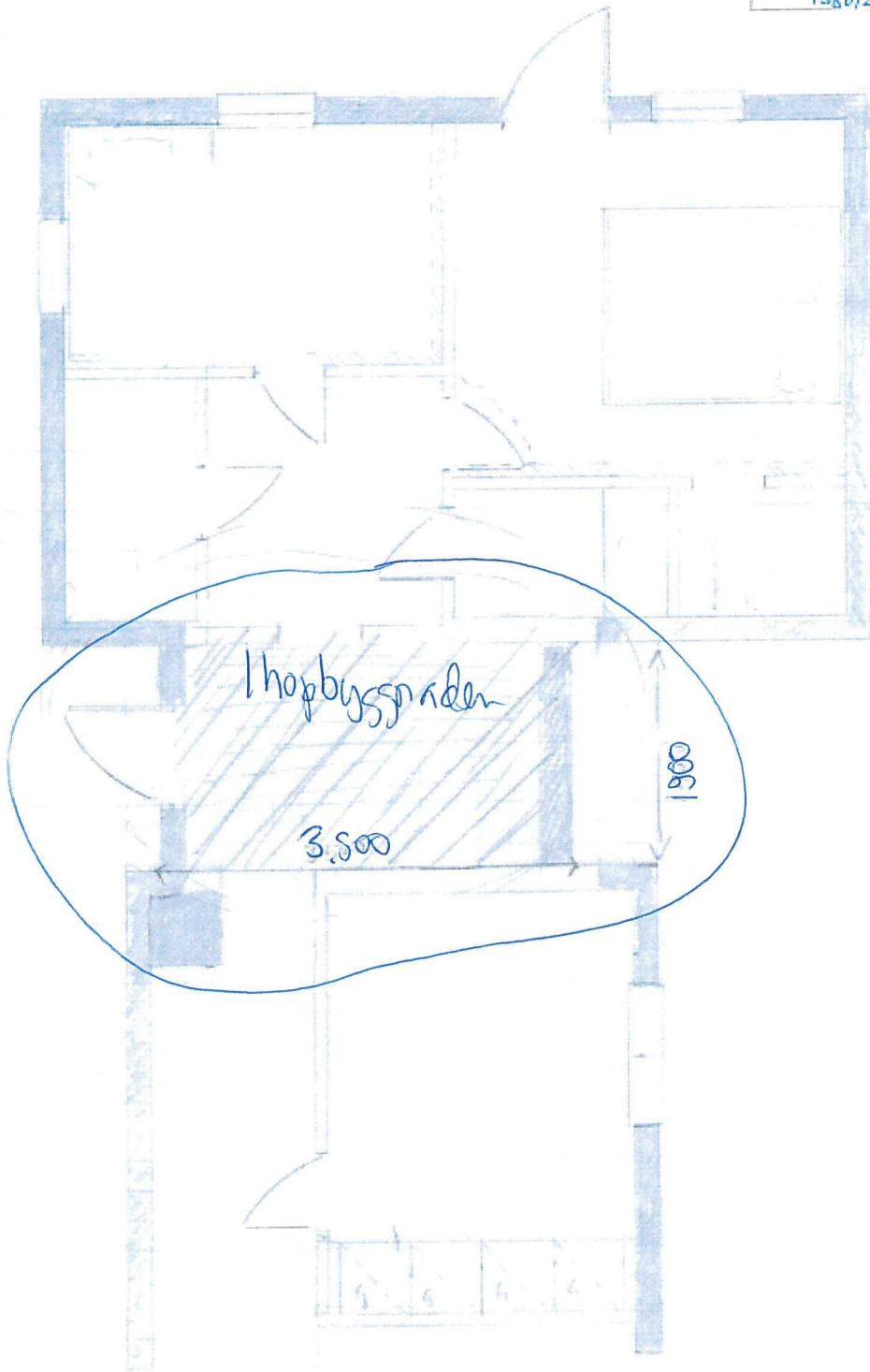
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och naturvårdsnämnden
2013-11-12
Tillhör beslut nummer BMHN 142
Byggnadsnämnden
ur förtroende



113-11-25

VÄRMDÖ KOMMUN
Ertags- och byggnadsnämnden
2010-12-01
Mått 1386/2010

Byggnadsnämnden
Ertags- och byggnadsnämnden
2010-12-01
Mått 1386/2010



2015-06-01

2015-03-23

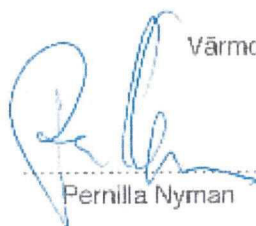
BYGGLOVSERVICE
BENGT SVENSSON

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2015 -03- 23
Diarienum

FULLMAKT

För Bengt Svensson att föra min talan avseende yrkande
om upphävande av beslut BYGG 2010.1368 ang min fastighet
Bullandö 1:68

Värmdö de 2015-03-17



Pernilla Nyman

2015-06-01
2014-01-23



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

BMHN142
Datum
2013-11-12

Dnr
BYGG.2010.1386
Saknr. AD 611 Dnr 07/16831

BN:s beslut

Att lika lydande ha
emottagits erkänne:

Stockholm 13/1

131 45 1000

an, Rek + MB

2013-12-18
POLISMYNDIGHETEN I
STOCKHOLMS LÄN
Delgivningssektionen

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014-01-23
Diarienum

BULLANDÖ 1:68, FÅGELSÅNGSVÄGEN 19: Anmälan angående olovlig byggnation

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Förelägga fastighetsägarna till Bullandö 1:68, Anna Helena Pernilla Nyman att senast fem månader efter att detta beslut vunnit laga kraft undanröja den olovliga tillbyggnad varigenom huvudbyggnad och komplementbyggnad byggts samman (se markering på bilaga 1), 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10).
2. Förenas detta beslut med vite om 50 000 kronor att erläggas av Anna Helena Pernilla Nyman om tillbyggnaden inte undanröjts enligt markering på bilagan vid den tidpunkt som anges i punkt 1 i detta beslut, 10 kap. 18 § ÄPBL.
3. Skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten. 10 kap. 22 § ÄPBL.

Ärendet

Anonym anmälan gällande pågående sammanbyggnad inkom 2010-11-05.
Kommunicering avseende anmälan skickades till fastighetsägarna 2010-11-11.

Svar kom tillbaks 2010-12-01 där fastighetsägaren anger att man önskar bygglov i efterhand för ihopbyggnaden. Fastighetsägaren anger samtidigt att man fick lov 2003 för uppförande av komplementbyggnad vilket följdes varefter man utförde ihopbyggnaden under perioden 2004-2005 eftersom tillbyggnad finns med redan på flygfotografierna från 2005.

Syn gjordes 2013-09-12 där det konstateras att en sammanbyggnad utförts redan 2005.

Justerare

Intygsgivare:
13/1-14
Ordföranden i nämnden
Namnförtydligare
Mats Curman

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning

Överträdelsen begicks före 2011-05-02 varför bestämmelserna i den gamla plan- och bygglagen (1987:10) ska tillämpas, om inte tillämpning av den nya plan- och bygglagen (2010:900) skulle leda till lindrigare påföljd, 16 kap. 14 § p. 3 PBL.

Genom tillbyggnaden har de två byggnaderna på fastigheten byggts samman och bildar därför en byggnad med byggarea om åtminstone 96 m², vilket framgår av ritning i bilaga 2. Denna åtgärd är inte beviljad i bygglov från 2003. Tillbyggnad på denna fastighet kräver bygglov, oavsett om fastigheten är belägen inom detaljplan eller inte, då fastigheten är belägen inom samlad bebyggelse, 8 kap. 1 § 1 st. p. 2, 8 kap. 4b § ÄPBL. Fastigheten är dock belägen inom detaljplanelagt område, vilket dels framgår av bygglov från 2003 samt dels av regeringens beslut den 4 augusti 1966 då regeringen biföll dåvarande Gustavsbergs kommun besvär över Länsstyrelsens beslut om att undanta två områden från detaljplaneläggning.

Det bedöms inte möjligt att bevilja bygglov för denna åtgärd på grund av bestämmelserna i detaljplanen som endast tillåter huvudbyggnad om 60 m² och komplementbyggnad om 40 m². År 2003 gavs ett byggnadslov för uppförande av komplementbyggnad. Denna uppfördes under 2003 i enlighet med givet lov. Då avvikelserna är för stora för att kunna bevilja lov i efterhand kan inte föreläggande om att inkomma med bygglovsansökan för det olovligt utförda, lovföreläggande, komma ifråga, 10 kap. 19 § ÄPBL.

Då lov inte bedöms kunna medges ska istället ett föreläggande om rättelse utfärdas, 10 kap. 14 § ÄPBL. Genom denna rättelse ska byggnaderna återställas på så sätt att det beviljade lovet följs genom att den olovliga tillbyggnaden undanröjs. Omfattningen av de olovligt uppförda framgår av markering på situationsplan som finns bifogad detta beslut.

Vad gäller frågan om byggsanktionsavgift ska denna fråga avgöras genom tillämpning av övergångsbestämmelserna i den nya plan- och bygglagen, då detta leder till lindrigare påföljd. Möjligheten att ta ut byggnadsavgift enligt ÄPBL preskriberades efter tio år, 10 kap. 27 § 1 st. Denna bestämmelse ändrades i den nya lagen då preskription numera skulle inträda efter fem år. Då mer än fem år har förflutit sedan överträdelsen ska byggsanktionsavgift inte tas ut enligt övergångsbestämmelserna i PBL.

Jäv

Gunnar Ritter (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet. Malin Bellander (M) går in i hans ställe.

Information och upplysning

Det ska särskilt noteras att bygg- miljö- och hälsoskydds nämnden kan besluta att undanröja den olovligt utförda tillbyggnaden på Anna Helena Pernilla Nymans bekostnad om nämndens beslut inte följs, 10 kap. 18 § 2 st. ÄPBL.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen.

Handwritten signatures: Gunnar Ritter and Malin Bellander

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Anna Helena Pernilla Nyman

Aslin EP

2015-06-01
2014-12-12



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Enheten för överklaganden
Göran Wirdéus

BESLUT

1 (3)

Datum
2014-12-04

Beteckning
4034-4201-2014



Pernilla Nyman

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

Län:s beslut

Överklagande av beslut om rättelseföreläggande och för olovlig tillbyggnad på fastigheten Bullandö 1:68 i Värmdö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bakgrund

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun har i beslut den 12 november 2013 med stöd av 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, förelagt Pernilla Nyman vid vite av 50 000 kronor senast fem månader efter att beslutet vunnit laga kraft undanröja den olovliga tillbyggnad varigenom huvudbyggnad och komplementbyggnad byggts samman på fastigheten Bullandö 1:68.

Som skäl för beslutet har nämnden anfört i huvudsak följande. En anonym anmälan gällande pågående sammanbyggnad kom in den 5 maj 2010. Kommunikering avseende anmälan skickades till fastighetsägaren den 11 november 2010 och svar kom tillbaka den 1 december 2010 där fastighetsägaren anger att man önskar bygglov i efterhand för ihopbyggnaden. Fastighetsägaren anger samtidigt att man fick lov år 2003 för uppförande av komplementbyggnad vilket följdes varefter man utförde ihopbyggnaden under perioden 2004-2005 eftersom tillbyggnad finns med redan på flygfotografierna från 2005. Syn gjordes den 12 september 2013 där det konstateras att en sammanbyggnad utförts redan år 2005. Genom tillbyggnaden har de två byggnaderna på fastigheten byggts samman och bildar därför en byggnad med byggarea om åtminstone 96 kvm. Denna åtgärd är inte beviljad i bygglovet från 2003. Tillbyggnad på denna fastighet kräver bygglov och fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område. Det bedöms inte möjligt att bevilja bygglov för denna åtgärd på grund av bestämmelserna i detaljplanen som tillåter huvudbyggnad om 60 kvm och komplementbyggnad om 40 kvm.

fel !!



Pernilla Nyman överklagar nämndens beslut och anför bland annat följande. En anonym anmälan om olovlig tillbyggnad kom in till Värmdö kommun under hösten 2010. De ansökte då direkt om bygglov i efterhand med vetskap om att straffavgift kunde komma att tas ut men fick inte något svar alls, varken att lov kunde medges eller något föreläggande om rättelse. I slutet av oktober 2013 fick de ta del av en tjänsteskrivelse i ärendet och lämnade direkt in ett yttrande där de klargjorde när tillbyggnaden färdigställdes samt påtalade att det förflutit mer än tio år och att Värmdö kommun försuttit sin chans att begära rättelse. Kommunen har inte kunnat styrka sitt påstående om att tillbyggnaden tillkommit senare än 2003. I tjänsteskrivelse uppges att den olovliga tillbyggnaden tillkommit under åren 2004-2005. Det stämmer inte, i den delen är antagandet i tjänsteskrivelsen helt felaktigt. Byggnaderna byggdes samman redan sommaren 2003. Under den period som deras ärende varit aktuellt hos Värmdö kommun har ett tillägg gjorts till detaljplanen som omfattar även deras fastighet. Tillägget innebär att fastigheter inom en del av planens område (Seglarbyn) undantagits från detaljplanens bestämmelser och medger rätt att bygga ihop komplementbyggnad och huvudbyggnad. De anser att likställighetsprincipen satts ur spel när endast vissa fastigheter inom den ursprungliga detaljplanen omfattas av tillägget.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte ändrat sitt beslut

Motivering

I ärendet är fråga om en åtgärd som har utförts före den 2 maj 2011 då den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt plan- och byggförordningen (2011:338), trätt i kraft. För överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska enligt övergångsbestämmelserna äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak, om inte de nya bestämmelserna leder till lindrigare påföljd, vilket inte är aktuellt detta fall.

Enligt 8 kap. 1 § ÄPBL krävs det bygglov bland annat för att göra tillbyggnader.

I 10 kap. 1 § ÄPBL anges att byggnadsnämnden ska ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser.

Av 10 kap. 12 § ÄPBL framgår att Kronofogdemyndigheten får meddela särskild handräckning så att rättelse sker när någon utan lov har vidtagit en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov.

Enligt 10 kap. 14 § ÄPBL får byggnadsnämnden i de fall som avses i 12 § 1--3, i stället för att ansöka om handräckning, förelägga ägaren av den fastighet, byggnad eller anläggning som frågan gäller att inom viss tid vidta rättelse.

I 10 kap. 27 § ÄPBL anges att sedan tio år har förflutit från det att en åtgärd som avses i 12 § 1--3 vidtogs, får byggnadsnämnden inte ansöka om handräckning eller besluta om föreläggande enligt 14 § första stycket.



Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen konstaterar först att det inte framkommit att den planändring som Pernilla Nyman hänvisar till har medfört att den utförda sammanbyggnaden numera är förenlig med planen och att det på den grunden finns skäl att upphäva det nu överklagade föreläggandet. Om hon ändå anser att så är fallet kan hon ansöka om bygglov i efterhand för åtgärden.

I övrigt har det inte framkommit annat än att nämnden i och för sig haft grund för att förelägga om rättelse och sådant föreläggande får också förenas med vite. Länsstyrelsen anser även att vitet är rimligt och att tiden för rättelse är skälig. Frågan är då om nämnden beslutat om föreläggandet inom tio år från det att sammanbyggnaden utförts. Nämnden har fattat beslutet den 12 november 2013 och sammanbyggnaden skulle då ha utförts före den 12 november 2003 för att preskription ska ha inträtt. Av handlingarna i ärendet framgår att Pernilla Nyman den 1 december 2010 har lämnat följande förklaring till nämnden: "År 2003 uppförde vi en komplementbyggnad till huset om ca 30 kvm. Komplementbyggnaden uppfördes i enlighet med lovet. Fastigheten är vår permanenta bostad och har varit det sedan 1986. Familjen har växt och när barnen kom byggde vi en gång mellan husen för att underlätta vardagslivet."

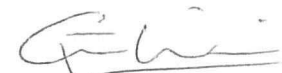
Uppgiften i Pernilla Nymans förklaring den 1 december 2010 talar emot att sammanbyggnaden ägt rum i samband med att de uppfört komplementbyggnaden såsom hon anger i överklagandet. Mot den bakgrunden och då Pernilla Nyman inte heller på annat sätt har gjort sannolikt att sammanbyggnaden utförts före den 12 november 2003 finner länsstyrelsen att det saknas skäl att frångå den bedömning som nämnden har gjort beträffande tiden för när den aktuella åtgärden utförts. Då Pernilla Nyman inte heller i övrigt har visat att det finns grund för att upphäva nämndens beslut ska överklagandet avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av jurist Lars-Ove Olsson. Föredragande har varit jurist Göran Wirdéus.


Lars-Ove Olsson


Göran Wirdéus

2015-06-01
2014-01-23

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -01- 23 Diarienum
--

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2014 -01- 21

Bullandö 2014-01-13

Kopia till: länsstyrelsen
byggnadsnämndens ordförande

DNR: _____

Överklagan avseende:

Bullandö 1:68, föreläggande om rättelse av olovlig tillbyggnad

Dnr BYGG.2010.1386

Överklagan avser beslut fattat i Bygg-,miljö-och hälsoskyddsnämnden 2013-11-12.
Beslutet skickades till fel adress och uthämtades hos Nackapolsen efter delgivning 2014-01-13.
Nytt datum för överklagan således inom 3 veckor from 2014-01-13.

Skrivelse från
Söl

Grund för överklagandet

Över tio år har förflutit sedan den olovliga åtgärden utfördes och nämnden har försuttit sin chans att begära rättelse eller ta ut sanktionsavgift. Enligt 20§ 11 kap. PBL får byggnadsnämnden inte besluta om ett föreläggande om mer än tio år förflutit sedan överträdelsen (samma regler som fanns i ÄPBL). Den kommunikation som skedde under år 2010 då anmälan om tillbyggnaden kom in till byggnadsnämnden kan inte heller anses bryta preskriptionen jml NJA 2010 s 96. I det rättsfallet gjordes föreläggandet inom preskriptionstiden, men handräckning begärdes sedan efter preskriptionstidens utgång. I nu aktuellt fall har inte ens föreläggandet skett inom preskriptionstiden.

Ärendet

En anonym anmälan om olovlig tillbyggnad kom in till Värmdö kommun under hösten 2010. Vi ansökte då direkt om bygglov i efterhand, med vetskap om att straffavgift kunde komma att tas ut, men fick inte något svar alls – varken att lov kunde medges eller något föreläggande om rättelse. I slutet av oktober 2013 fick vi ta del av en tjänsteskrivelse i ärendet, och lämnade direkt in ett yttrande där vi klargör när tillbyggnaden färdigställts, och påtalade direkt att det förflutit över tio år och att Värmdö kommun försuttit sin chans att begära rättelse. Kommunen har inte kunnat styrka sitt påstående om att tillbyggnaden tillkommit senare än 2003.

I tjänsteskrivelse daterad 2013-10-23 uppges att den olovliga tillbyggnaden tillkommit under åren 2004-2005. Det stämmer inte, i den delen är antagandet i tjänsteskrivelsen helt felaktigt. Byggnaderna byggdes samman redan sommaren 2003. Detta påtalades i yttrande till handläggare inför förestående sammanträde, daterat 2013-11-12. Enligt uppgift från handläggaren vid telefonkontakt 2014-01-13 har varken tjänsteskrivelsen eller vårt yttrande legat till grund för beslutet. Bakgrunden till detta är oklar, men som vi uppfattat det har byggnadsnämndens ordförande inte ansett att uppgifterna varit relevanta i ärendet eftersom flygfoton från år 2005 visar tillbyggnaden. För oss är det obestridligt – eftersom tillbyggnaden är äldre än så, vilket inte flygfotot kan bevisa. Vi har kontaktat lantmäteriet för att ta del av flygfoton från 2003, men tyvärr saknas flygbilder över området för åren 2001-2004.

Handläggningen

Vi är besvikna över hur handläggningen skett hos kommunen. Informationen vi har fått sedan den första kontakten 2010 till idag har varit mycket bristfällig. Nu i samband med nämndens beslut fick vi först höra att det yttrande vi skickat in inte inkommit – sedan att det inte fanns med i beslutsunderlaget till nämndens beslut. Att beslutet sedan skickas till fel adress är mycket illa.

Tillägg till detaljplan BPL 297

Under den period som vårt ärende varit aktuellt hos Värmdö kommun har ett tillägg gjorts till detaljplanen som omfattar även vår fastighet Bullandö 1:68. Tillägget innebär att fastigheter inom en del av planens område (Seglarbyn) undantagits från detaljplanens bestämmelser och medger rätt att bygga ihop komplementbyggnad och huvudbyggnad. Vi anser att likställighetsprincipen satts ur spel när endast vissa fastigheter inom den ursprungliga detaljplanen omfattas av tillägget.

Slutord

Enligt vår uppfattning kan byggnadsnämnden varken kräva att byggnaden rivs eller ta ut någon sanktionsavgift eftersom det förflutit mer än 10 år sedan tillbyggnaden gjordes.

Pernilla Nyman



Bilagor:

Flygfotokarta Lantmäteriverket

Tillägg till detaljplan

2015-06-01

Från: **Flygbilder** flygbilder@lm.se
Ämne: Flygbilder Värmdö Bullandö 1:68
Datum: 27 maj 2015 16:12
Till: bengtsvensson@icloud.com

Hej igen, tyvärr får jag meddela att det inte finns några bilder över denna fastighet mellan 2001 och 2005!

Hoppas det löser sig på något sätt ändå!

Med vänlig hälsning

Yvonne Forsell

Yvonne Forsell

Lantmäteriet, Division Geodata

Flygbildsupport

Lantmäterigatan 2 c, 801 82 Gävle

E-post: yvonne.forsell@lm.se

Tel direkt: 026-63 36 23

flygbilder@lm.se

Tel supporten: 026-63 34 04

Ug kontroll av
flygbilder från 2003



Jelinka Hall
 jelinka.hall@varmdo.se
 08-570 481 49
 Avdelningschef

BYGGLOVSERVICE AB
 BENGT SVENSSON
 ARNÖVÄGEN 20
 132 34 SALT SJÖ-BOO

*Jelinka
 Jelinka*

Förslag till tjänsteskrivelse

BULLANDÖ 1:68, FÅGELSÅNGSVÄGEN 19: Begäran om upphävande av nämndens tidigare beslut

Förslag till beslut

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

1. Skrivelsen med yrkande om upphävande av nämndens lagakraftvunna föreläggande läggs till handlingarna.
2. Nämndens beslut 2013-11-12, BMHN142, har vunnit laga kraft och ska efterlevas.

Ärendet

Ärendet avser skrivelse med yrkande om upphävande av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut daterat 2013-11-12, BMHN142.

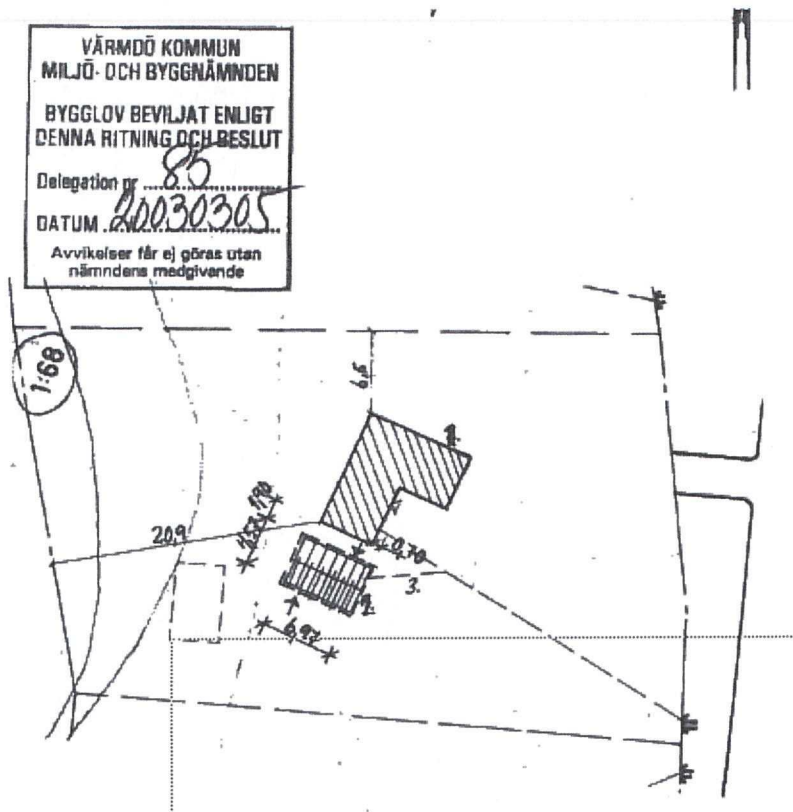
Bakgrund

Anonym anmälan inkom 2010-11-08 gällande olovlig byggnation på fastigheten Bullandö 1:68. Av anmälan framgår att huvudbyggnaden och komplementbyggnaden byggts samman.

Skrivelse med begäran om förklaring och kopia av anmälan skickades till fastighetsägarna 2010-11-11.

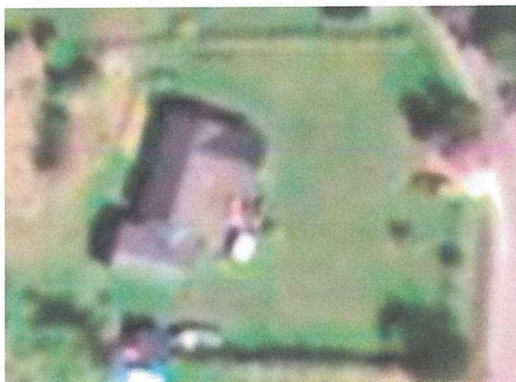
2010-12-01 inkom skrivelse och ritningar där fastighetsägaren anger att man önskar bygglov i efterhand för ihopbyggnaden. Fastighetsägaren uppger även i skrivelsen att komplementbyggnaden uppfördes 2003 i enlighet med beviljat bygglov. Nedan syns situationsplan som utgör underlag till beslutet om bygglov för komplementbyggnaden.

** Inget om skrivelse
 2013-11-04*



Av skrivelsen framgår vidare att familjen bott på fastigheten sedan 1986 och att när familjen växte och barnen kom så byggdes det en gång mellan husen för att underlätta vardagslivet.

På flygfotografiet från 2005 finns ihopbyggnaden med, se bild nedan.



Inspektion på fastigheten genomfördes 2013-09-12.

Förslag till beslut kommunicerades med fastighetsägaren 2013-10-24.

Fastighetsägarens svar på kommunikeringen inkom 2013-11-04. Av skrivelsen framgår att fastighetsägaren hävdar att byggnaderna byggdes samman redan sommaren 2003. Fastighetsägaren menar att mer än 10 år förflutit sedan den olovliga åtgärden utfördes och nämnden har försuttit sin chans att begära rättelse eller ta ut sanktionsavgift. Fastighetsägaren menar vidare att nämnden varken kan

* fanns inte med vid BN:s beslut och heller inte till 1stn

kräva att byggnaden rivs och att inte heller någon sanktionsavgift inte heller kan tas ut.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 2013-11-12, BMHN142 att:

1. Förelägga fastighetsägarna till Bullandö 1:68, Anna Helena Pernilla Nyman att senast fem månader efter att detta beslut vunnit laga kraft undanröja den olovliga tillbyggnad varigenom huvudbyggnad och komplementbyggnad byggts samman (se markering på bilaga 1), 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (1987:10),
2. Före detta beslut med vite om 50 000 kronor att erläggas av Anna Helena Pernilla Nyman om tillbyggnaden inte undanröjts enligt markering på bilagan vid den tidpunkt som anges i punkt 1 i detta beslut, 10 kap. 18 § ÄPBL.
3. Skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten, 10 kap. 22 § ÄPBL.

Fastighetsägaren överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen 2014-01-15. Ärendet överlämnades till länsstyrelsen 2014-01-29 för vidare handläggning.

Länsstyrelsen beslutade 2014-12-04 att avslå överklagan. Av länsstyrelsens motivering framgår att det inte framkommit annat än att nämnden i och för sig haft grund för att förelägga om rättelse och sådant föreläggande får också förenas med vite. Vidare framgår att av handlingarna i ärendet att fastighetsägaren 2010-12-01 lämnat följande förklaring till nämnden: "År 2003 uppförde vi en komplementbyggnad till huset om ca 30 kvm. Komplementbyggnaden uppfördes i enlighet med lovet. Fastigheten är vår permanenta bostad och har varit det sedan 1986. Familjen har växt och när barnen kom byggde vi en gång mellan husen för att underlätta vardagslivet." Länsstyrelsen angav vidare att fastighetsägarens förklaring 2010-12-01 talade emot att sammanbyggnaden ägt rum i samband med att de uppfört komplementbyggnaden såsom fastighetsägaren angivit i överklagandet. Mot den bakgrunden fann länsstyrelsen att det inte fanns skäl att frångå den bedömning som nämnden hade gjort beträffande tiden för när den aktuella åtgärden utförts och då fastighetsägaren inte heller i övrigt hade visat att det finns grund för att upphäva nämndens beslut skulle överklagandet avslås.

inget om nya skrivelsen

?

Fastighetsägaren överklagade också länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen har 2015-02-24 beslutat att avvisa överklagandet såsom för sent inkommet. Länsstyrelsens beslut har också vunnit laga kraft.

Efter länsstyrelsens beslut om att avvisa överklagandet har fastighetsägarens ombud inkommit med skrivelse avseende yrkande om att nämnden upphäver sitt beslut om rivning och vitesföreläggande. Som stöd för yrkandet hänvisar ombudet till en skrivelse daterad 2015-03-17 där tre vittnen intygar att ihopbyggnaden färdigställdes under senhösten och att takpannorna lades på i november.

?
bestående

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Överträdelsen begicks före 2011-05-02 varför bestämmelserna i den gamla plan- och bygglagen (1987:10) ska tillämpas, om inte tillämpning av den nya plan- och bygglagen (2010:900) skulle leda till lindrigare påföljd, 16 kap. 14 § p. 3 PBL.

* systemets bygg f. 1998 och 2003

3(4)

familjesörföras - Granatmika - jobb dagligt runt

Genom tillbyggnaden har de två byggnaderna på fastigheten byggts samman och bildar därför en byggnad med byggnadsarea om åtminstone 96 m², vilket framgår av ritning i bilaga 2. Denna åtgärd är inte beviljad i bygglov från 2003. Tillbyggnad på denna fastighet kräver bygglov, oavsett om fastigheten är belägen inom detaljplan eller inte, då fastigheten är belägen inom samlad bebyggelse, 8 kap. 1 § 1 st. p. 2, 8 kap. 4b § ÄPBL. Fastigheten är dock belägen inom detaljplanelagt område, vilket dels framgår av bygglov från 2003 samt dels av regeringens beslut den 4 augusti 1966 då regeringen biföll dåvarande Gustavsbergs kommun besvär över Länsstyrelsens beslut om att undanta två områden från detaljplaneläggning.

Det bedöms inte möjligt att bevilja bygglov för denna åtgärd på grund av bestämmelserna i detaljplanen som endast tillåter huvudbyggnad om 60 m² och komplementbyggnad om 40 m². År 2003 gavs ett byggnadslov för uppförande av komplementbyggnad. Denna uppfördes under 2003 i enlighet med givet lov. Då avvikelserna är för stora för att kunna bevilja lov i efterhand kan inte föreläggande om att inkomma med bygglovsansökan för det olovligt utförda, lovföreläggande, komma ifråga, 10 kap. 19 § ÄPBL.

Då lov inte bedöms kunna beviljas ska istället ett föreläggande om rättelse utfärdas, 10 kap. 14 § ÄPBL. Genom denna rättelse ska byggnaderna återställas på så sätt att det beviljade lovet följs genom att den olovliga tillbyggnaden undanröjs.

Avdelningen bedömer i likhet med länsstyrelsen att fastighetsägarens förklaring 2010-12-01 talar emot att sammanbyggnaden ägt rum i samband med att de uppfört komplementbyggnaden såsom fastighetsägaren anger i överklagandet. Mot den bakgrunden har avdelningen funnit att det inte finns skäl att frångå den bedömning som nämnden har gjort beträffande tiden för när den aktuella åtgärden utfördes. Nämndens beslut har vunnit laga kraft och beslutet ska efterlevas.

vittnen

Information och upplysning

Har någon försuttit den tid som gäller för överklagande, och fanns laga förfall, får tiden för överklagande återställas efter ansökan till hovrätt, enligt 58 kap. 10 a och 13 §§ RB.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef