



Linus Lindvall
linus.lindvall@varmdo.se
08-570 470 23
Bygglöshandläggare

Tjänsteskrivelse

FÅGELBRO 14:2, Gamla Fågelbrovägen 12A: Föreläggande om rättelse gällande tidigare beviljat bygglov för komplementbyggnad och byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

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

1. Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ Plan- och bygglagen (2010:900), PBL [redacted]
[redacted] att senast inom 12 veckor från det att beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 100 000 kronor vardera ha rivit komplementbyggnaden.
2. [redacted]
förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 12 månader räknat från och med när beslutet vinner laga kraft, som rivningen inte har utförts.
3. Med stöd av 11 kap. 33 § PBL, besluta om förbud mot användning av byggnadsverk då det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 §§ PBL.
4. Neka slutbesked enligt 10 kap. 34 § PBL.
5. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påförs [redacted]
[redacted] solidariskt en byggsanktionsavgift om 16 688 kronor beräknat enligt prisbasbelopp år 2013 med ett avdrag från sanktionsarean om 15 kvm. De påförs byggsanktionsavgiften med stöd av

11 kap. 57 § PBL, då de ägde fastigheten när byggnationerna utfördes och även var byggherrar för åtgärden.

6. Avgiften ska betalas till Värmdö kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.
7. Med stöd av 11 kap. 40 § PBL anmäla beslutet om föreläggande för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Stöd för beslut

10 kap. 34-35 § §, 11 kap. 5, 20, 30, 33, 37, 40 och 51 §§ PBL,
1 kap. 3 § och 9 kap. 6 § PBF

Bakgrund

Bygglov för komplementbyggnad om 40 kvm byggnadsarea (BYA) beviljades 2013-04-04. Enligt till beslutet hörande situationsplan ska byggnaden uppföras ca 6 meter från sydöstlig fastighetsgräns mot vägmark och 6,6 meter från sydvästlig fastighetsgräns mot grannfastighet Lillströmsudd 4:1.

Ärendet

2013-04-02 Fastigheten förvärvades av [REDACTED]

2013-03-22 Ansökan om bygglov för komplementbyggnad inkom.

2013-04-04 Lov beviljades

2015-07-20 Begäran om slutbesked inkom från [REDACTED]

2015-08-14 Fastigheten förvärvades av [REDACTED]

2016-04-15 Besök på fastigheten företogs.

2016-06-07 Inmätning av komplementbyggnaden

Komplementbyggnaden har inte placerats enligt bygglovet, utan har förskjutits ca 4,6 meter i sydvästlig riktning och närmre fastighetsgränser mot fastigheterna Lillströmsudd 4:1 och Fågelbro 1:4.

Komplementbyggnaden har i sin helhet placerats på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Nuvarande placering ger ett avstånd om 3,77 meter från sydöstlig fastighetsgräns mot vägmark och 2 meter från fastighetsgräns mot Lillströmsudd 4:1.

Den ändrade placeringen har resulterat i att komplementbyggnaden på sydöstra sidan står på höga plintar vilket även påverkar byggnadshöjden som överskrider. Då byggnaden ligger inom sex meter från allmän plats (vägmark), ska beräkningen för byggnadshöjd utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Markens medelnivå vid tomtgräns mot vägmark är +17,3 meter enligt RH2000. Plushöjden för underkant panel är 19,66 och byggnadshöjden är därifrån ca 3,1 meter. Byggnadshöjden överskrider därför med 2,36 meter. Komplementbyggnadens area 41 kvm BYA.

Byggherren har beretts tillfälle att yttra sig om placeringen, och har i en skrivelse inkommen 2016-05-23, anført att man uppmärksammat en granithäll i samband med markarbetena, och att byggnaden därför flyttats i nordvästlig riktning.

Kommunicering

Kommunicering av avdelningens förslag till tjänsteskrivelse gjordes 2016-07-20. Fastighetsägare [REDACTED] inkom med svar 2016-09-05 och tidigare fastighetsägare [REDACTED] inkom med svar 2016-09-12 via ombud, Carina Holmgren och Gustav Tornefors, fullmakter finns i ärendet.

Yttrandena finns i bifogade i sin helhet.

[REDACTED] förvärvade fastigheten Värmdö Fågelbro 14:2 i april 2013 och i köpet ingick att det skulle uppföras en komplementbyggnad på fastigheten.

Förutsättningarna på platsen gjorde att de flyttade byggnaden från den plats som lovet anger.

De yrkar på att bygglov beviljas i efterhand och att förslaget till beslut bör ändras till lovföreläggande.

[REDACTED] ansker att komplementbyggnadens placering är gjord utifrån bostadshuset och följer i princip bygglovet.

De ifrågasätter bland annat om gatans höjd är relevant i sammanhanget då själva gatan ligger ca 3,5 meter från tomtgräns.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan BPL138.

Bestämmelserna innebär bland annat att

- med prickar betecknat område inte får bebyggas.
- Uthus får uppta en yta om högst 40 kvm.
- Uthus eller därmed jämförlig byggnad må i allmänhet inte förläggas närmare gräns mot granntomtplats än 4,5 meter.
- Dock kan byggnadsnämnden medge mindre avstånd där nämnden efter grannens hörande finner att det kan ske utan olägenhet.
- Avstånd mellan skilda byggnader på samma tomtplats ska inte understiga 9 meter.
- Uthus får inte uppföras till större höjd än 3 meter. I uthus får bostad inte inredas.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Byggnaden har flyttats 4,6 meter i sydvästlig riktning, och därmed hänger byggnadskroppen ut över en slänt på sydost fasaden. Då byggnadshöjden beräknas vid fastighetsgränsen mot den allmänna platsen överskrider byggnadsplanens högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 meter med 2,3 meter. Byggnaden har enligt utförd lägeskontroll flyttats 4,6 meter i sydvästlig riktning

och placeringen ryms inte i det beviljade lovet. Bygglov kan inte ges på den aktuella platsen.

I den verifierade kontrollplan som inkom 2016-03-18 intygar byggherrarna [REDACTED] att byggnadens placering kontrollerats mot stämplade handlingar, att kontrollen gjorts genom mätning och att ingen anmärkning gjorts angående placeringen.

Avvikelserna mot planbestämmelserna är av sådan omfattning att de inte kan bedömas utgöra en liten avvikelse varför förutsättningar för att meddela ett bygglov i efterhand för den nya placeringen inte föreligger.

Inkomna synpunkter föranleder inget nytt ställningstagande i ärendet.

Information och upplysningar

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygglövsenheten bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är lovpliktig.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglövsenheten bedömer det skäligt att rivning av komplementbyggnaden ska vara utförd inom tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite. Bygglövsenheten föreslår att föreläggandet förenas med löpande vite om 100 000 kronor vardera för [REDACTED]

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Under vissa förutsättningen behöver avgiften inte tas ut enligt 11 kap. 53 § andra stycket PBL.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet är oproportionerlig.

Som en direkt följd av att placeringen inte följer bygglovet har byggnadshöjden överskridits och byggnaden hamnat i sin helhet inom prickad mark, mark som inte får bebyggas. Bygglov kan inte ges på platsen och att söka bygglov i efterhand är därför inte aktuellt.

Något skäl för att avstå från att ta ut byggsanktionsavgift, eller för att sätta ned avgiften föreligger inte.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Linus Lindvall
Bygglovhandläggare

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Ritningar

Sändlista

Lagfarna ägare:

[Redacted]

Byggherrar:

[Redacted]

Ombud

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län

via Värmdö kommun

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

134 81 GUSTAVSBERG