



Sema Rhawi  
sema.rhawi@varmdo.se  
08-570 480 73  
Bygglovhandläggare

## Tjänsteskrivelse

### HERRVIKSNÄS 1:53: Klagomål olovlig byggnation

#### Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden besluta att

1. Avslå bygglov i efterhand för trappor och trappräcke.
2. Lovföreläggande för tillbyggnad av altan. Altanens nedre del ska vara minst 50 % genomsiktigt samt att räcket har en totalhöjd om minst 1,10 m. Reviderade handlingar om lov för altan ska inkomma senast 2018-06-01. Den bygglovspliktiga delen av altanen är 7 kvm OPA.
3. Byggsanktionsavgift ska tas ut för att ha påbörjat en åtgärd utan startbesked enligt 9 kap. 7§ p.1 Plan- och byggförordningen (2011:338) PBF. Byggsanktionsavgiften för olovliga uppförda altanen fastställs till beloppet av 22 400kr.
4. Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL förelägga [REDACTED] till fastigheten Herrviksnäs 1:53, att vid ett vite om 50 000 kronor, senast 2018-06-01 ha tagit bort båda delar av den olovliga trappan enligt ritning, se bilaga 1. Om föreläggandet inte följs kan bygg-, miljö och hälsoskydds nämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.
5. Med stöd av 9 kap. 2 § Plan- och byggförordningen (2011:338) PBF. Om den avgiftsskyldige inte vidtar rättelse efter ett beslut har tagits om byggsanktionsavgift, ska en ny avgift tas ut. Varje sådan avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (ppb). En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse (förordning 2013:308).

6. ta ut avgift om 7 638 kronor för bygglov, startbesked och slutbesked om tillbyggnad. Faktura skickas separat.

## Ärendet

Ett klagomål om olovliga byggnationer inkom 2017-03-28.

██████████ kontaktades av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden och har inkommit med svar 2017-05-15.

Besök på platsen gjordes 2017-07-13 och 2018-02-16.

Ansökan om bygglov i efterhand har inkommit och registrerats den 2018-02-01 i ärende BYGG.2018.510

## Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Ärendet avser ett inkommet klagomål den 2017-03-28 om olovliga byggnationer. Enligt bygg- och miljöavdelningen har bygglov för tillbyggnad eller för trappa inte sökts.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att altanen som är underbyggd gestaltar sig som en byggnadskropp från vattensidan och bedöms gestaltningsmässigt utgöra en tillbyggnad på huvudbyggnaden. Altanens höjd över underliggande mark gör att altanen upptar byggnadsarea. Altanens underbyggda del gör att altanen upptar bruttoarea.

██████████ har fått information per telefon den 2018-02-16, att om den underbyggda delen görs minst 50 % genomsiktligt samt att altanracket höjs till 1,10 m kan bygglov (i efterhand) medges. Total yta som är bygglovspliktig utan den underliggande delen utgörs av 7 kvm OPA. ██████████ har muntligt meddelat att han kan göra denna ändring. Strandskyddsdispens måste sökas för åtgärden. Om strandskyddsdispens inte kan beviljas kan bygglovet inte utnyttjas och tillbyggnaden måste rivs senast 2018-06-01.

Inom området finns en pågående plan, PFO S3 Herrviksnäs, varför ärendet om lov (i efterhand) för altanen har remitterats till Plan- och exploateringsenheten. Inga synpunkter har inkommit och lov kan beviljas (i efterhand) utan att det strider mot pågående planarbete.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att trapporna och trappracket som löper från trädäcket ned mot stranden gestaltar sig som byggnadskroppar och utgör därmed bygglovspliktiga byggnadsverk. Åtgärderna uppfyller inte kraven enligt 2 kap.6, 9§§ PBL. Bygglov kommer inte att medges för trapporna eller trappracket. Med hänsyn till områdets karaktär och bebyggelseförhållanden gestaltar sig trapporna som ett byggnadsverk som medför en oönskad omgivningspåverkan varför det inte finns skäl att medge bygglov i efterhand.

Handläggare har meddelat ██████████ per telefon den 2018-02-16, att bygglov (i efterhand) för trapporna och trappracket sannolikt inte kan medges.

Dock kan [REDACTED] välja att antingen riva genom rättelse eller bygga om trapporna så att de blir bygglovsbefriade dvs. kan minskas till att vara högst 50 cm och följa terrängen samt att stolpar kan uppföras med förslagsvis rep för att göra så liten påverkan på omkringliggande miljö. [REDACTED] har också möjlighet att låta ärendet prövas i befintligt skick.

Om trappan och trappräcket ändras så att den inte blir bygglovspliktig så krävs det fortfarande strandskyddsdispens för att uppföra trappan och trappräcket.

[REDACTED] har per telefon meddelat att han kan tänka sig göra dessa ändringar. [REDACTED] har inte sökt strandskyddsdispens men har meddelat i skrivelse till bygg- och miljöavdelningen den 2017-05-19 att han kan tänka sig söka strandskyddsdispens såvida inte handläggare kan avvakta tills planarbetet har vunnit laga kraft och då har strandskyddet upphävts. Det finns ett pågående klagomål i ärende STR.2017.1960.

Ansökan om bygglov i efterhand har sökts för altanen samt trappan i ärende BYGG.2018.510.

Handläggare har meddelat att om rättelse sker genom rivning eller om trappan byggs om så att den blir bygglovsbefriad senast 2018-06-01 utgår inget vite och ingen byggsanktionsavgift för trappan och trappräcket. Fotografier ska inkomma till bygg- och miljöavdelningen senast 2018-06-01.

## Stöd för beslut

2 kap. 1§ plan- och bygglagen (2010:900) Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) Planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark-och vattenområden används för det eller de ändmål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

2 kap. 4§ plan- och bygglagen (2010:900) Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 6§ p.1 plan- och bygglagen (2010:900) Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. Stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

11 kap. 54§ plan- och bygglagen (2010:900), en byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (nämndsammanträde). Ärendet kommer att tas i nämnden den 2018-04-24.

9 kap. 2§ Plan- och byggförordningen (2011:338) Om den avgiftsskyldige inte vidtar rättelse efter ett beslut har tagits om byggsanktionsavgift, ska en ny avgift tas ut. Varje sådan avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (ppb). En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse (förordning 2013:308).

9 kap. 7§ p.1 Plan- och byggförordningen (2011:338) Byggsanktionsavgiften för att trotsförbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8§ första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5§ första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för en eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

$44\ 800\text{kr (PPB)} \times 0,5 + 0,005 \times 0 \text{ (sanktionsarea)} = 22\ 400\text{kr}$

## Information och upplysning

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.

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.

Om föreningar (ex oljeföreningar i mark) påträffas ska arbetet avbrytas och föreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen.

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). 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.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Sema Rhawi  
Bygglovhandläggare

### Bilagor:

Ritningar

Fotografier från platsbesök 2017-07-13 och 2018-02-16

Satellitbilder från 2015 och 2017

### Sändlista

Delges beslut med post



Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Paula Lindström, Etsarvägen 1,  
121 43 Johanneshov

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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.

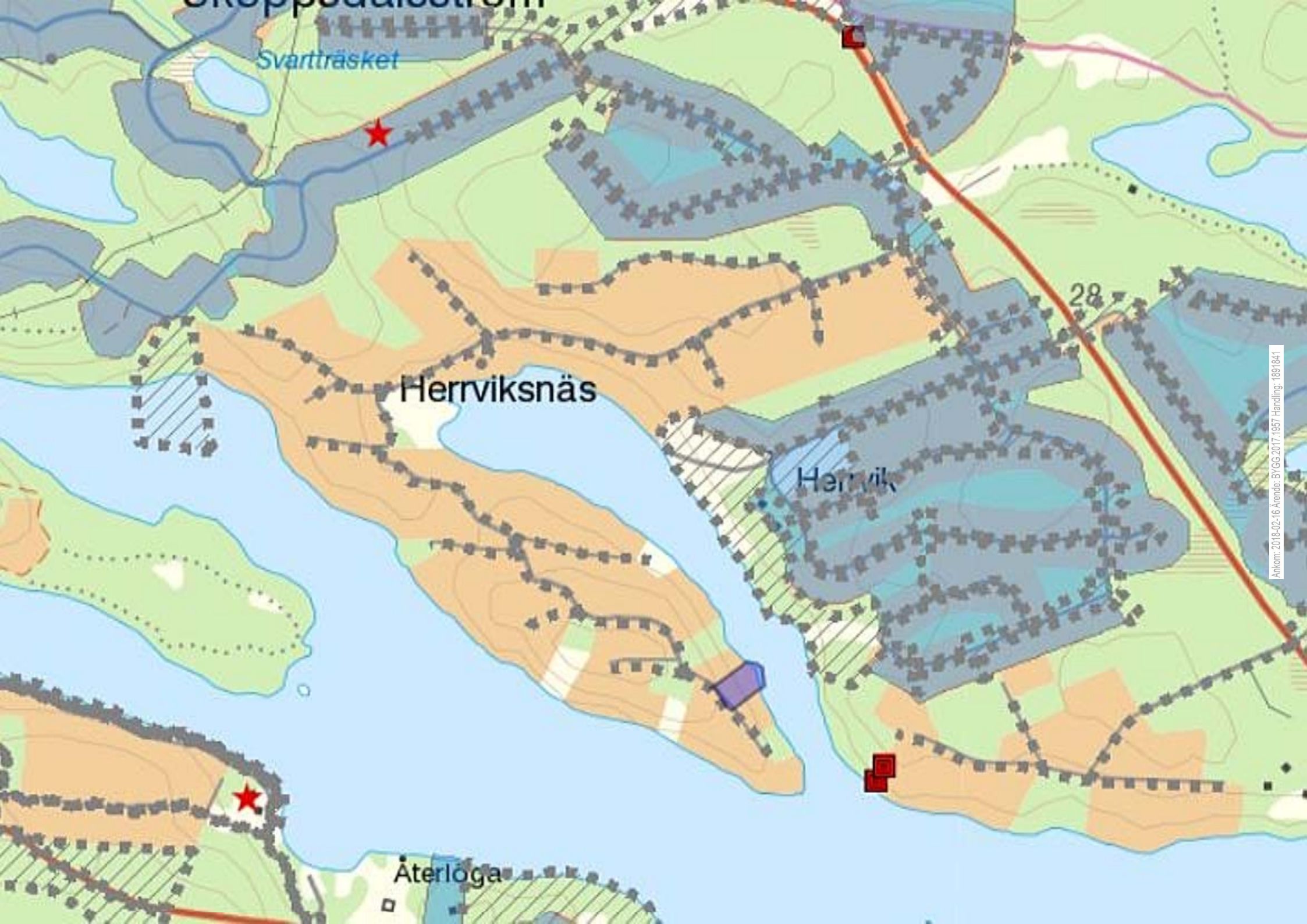
### Underteckna överklagandet

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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län  
via Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden  
134 81 GUSTAVSBERG



Svarträsket

Herrviksnäs

Herrvik

28

Återlöga

Ankom: 2018-02-16 Arende: BYGG 2017 1957 Handling: 1891841



HERRVIKSNÄS  
1:130

HERRVIKSNÄS  
1:58  
HERRVIKSNÄS  
1:120

HERRVIKSNÄS  
1:131

HERRVIKSNÄS  
1:43

HERRVIKSNÄS  
1:54

Ryttinge

HERRVIKSNÄS  
1:45

HERRVIKSNÄS  
1:106

HERRVIKSNÄS  
1:53

HERRVIKSNÄS  
1:47

HERRVIKSNÄS  
1:52

HERRVIKSNÄS  
1:48

HERRVIKSNÄS  
1:49

HERRVIKSTOMTEN  
67.2

HERRVIKSNÄS  
1:50

HERRVIKSNÄS  
1:51

HERRVIKSTOMTEN  
67.3

Härd

HERRVIKSTOMTEN  
67.4

VÄRMDÖV  
1:129

VÄRMDÖV  
1:134

VÄRMDÖV  
1:135

VÄRMDÖV  
1:136

VÄRMDÖV  
1:133

VÄRMDÖV  
1:132

HERRVIKSTOMTEN  
67.5

HERRVIKSTOMTEN  
67.6

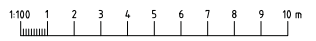
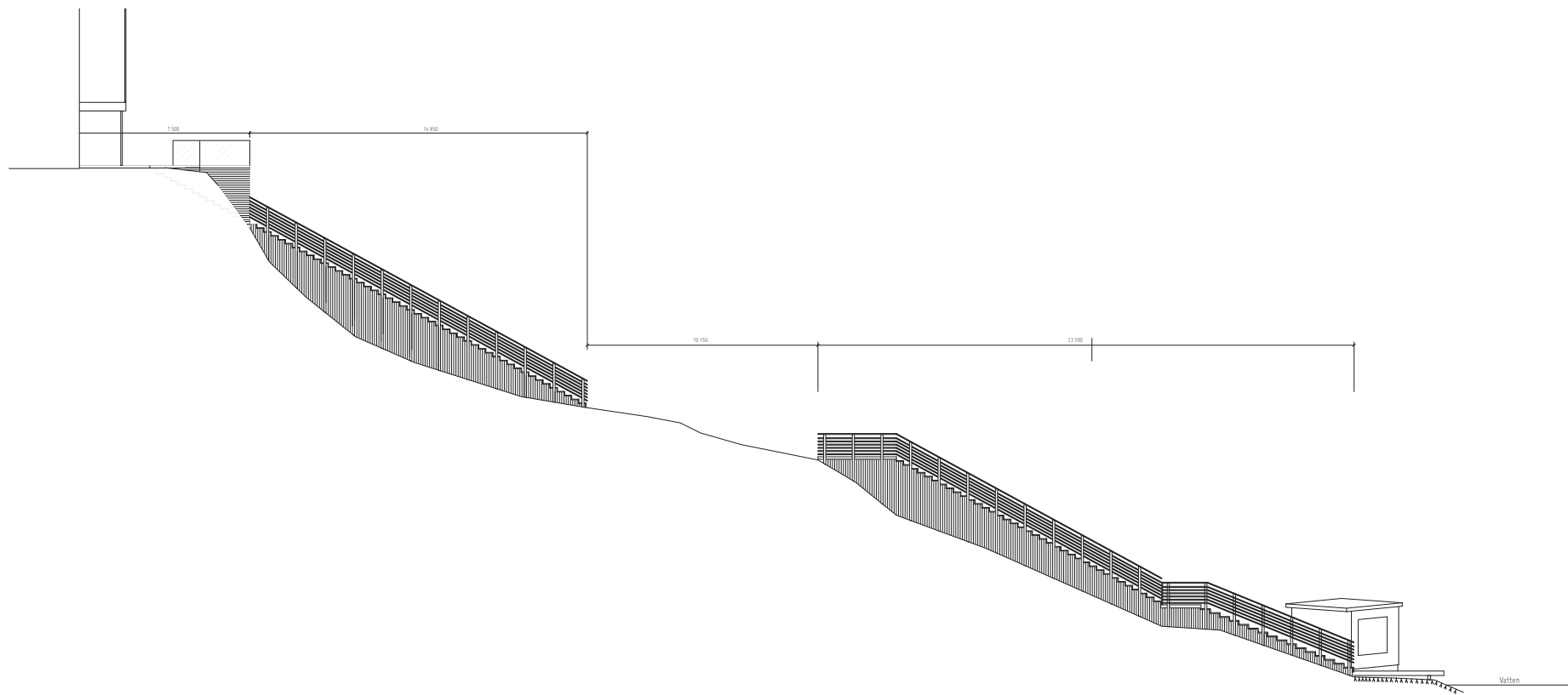
Ankom: 2018-02-16 Avende: BYGG 2017 1957 Handling: 1891842







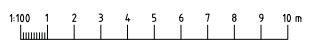
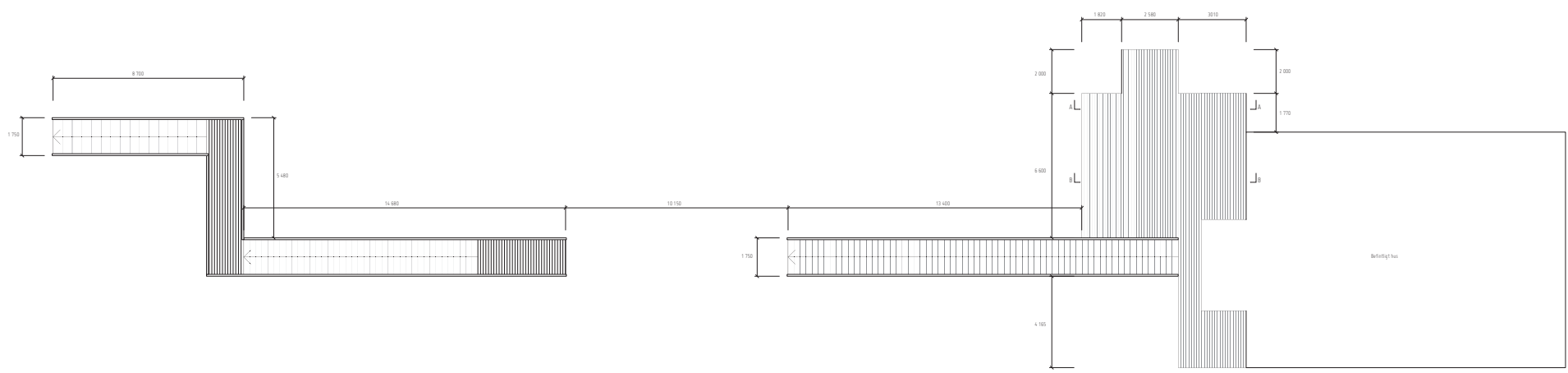




Ankom: 2018-03-29 Ärende: BYGG.2017.1957 Handling: 1907448

REV	DATA	ÄNDRING AVSEER	LAG
BYGGLOVSHANDLING			
Herrviksnäs 1:53			
BYGGLOV	BYGGLOV	BYGGLOV	BYGGLOV
2018-03-29	2018-03-29	2018-03-29	2018-03-29
BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP			
FASAD SYD-VÄST			
Skala:	Blatt:	Blatt:	Blatt:
1:100	A.01	FASAD NORD/VÄST	

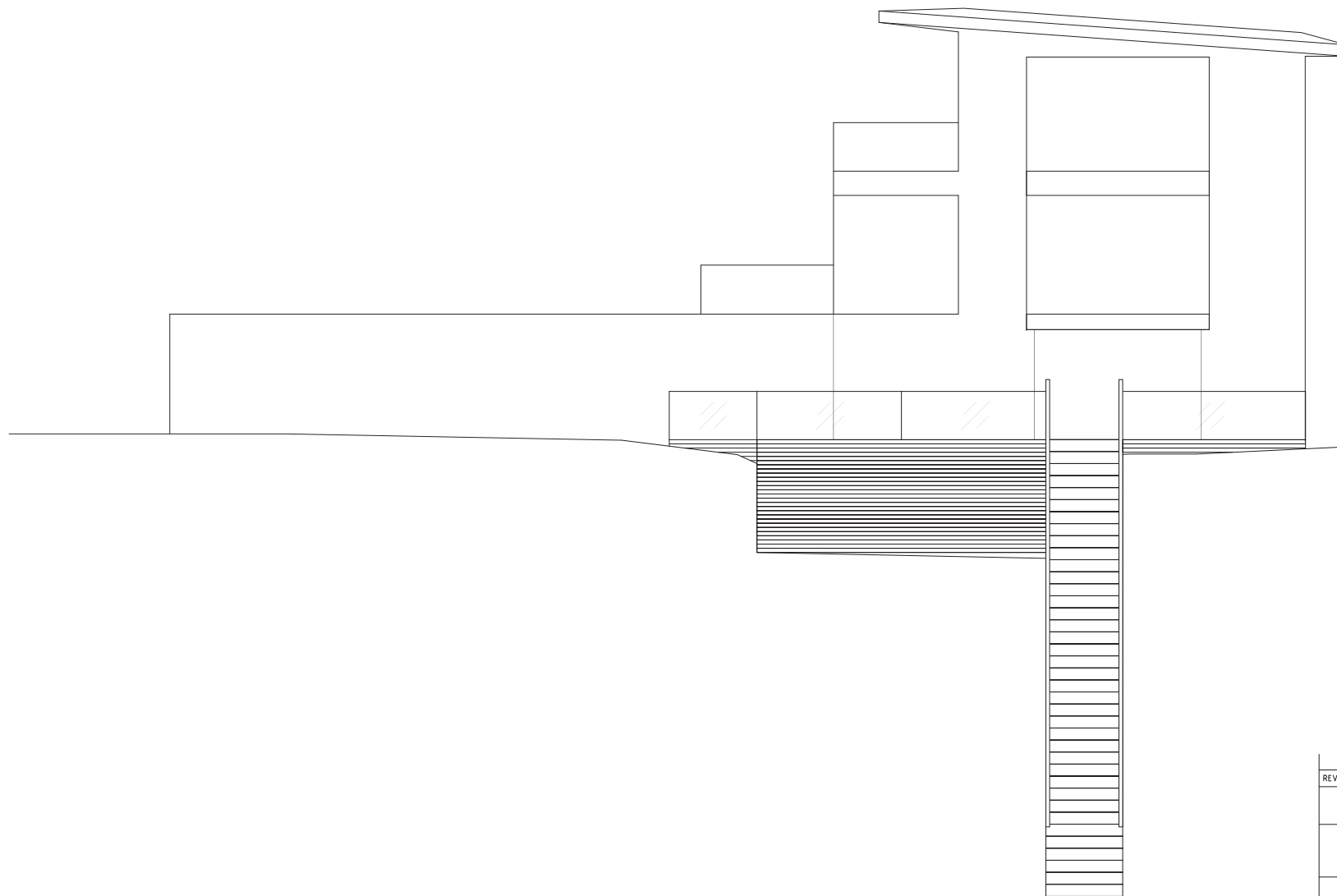
Arkiv: 2018-03-29 10:00:00 (1907448) 1907448



Ankom: 2018-03-29 Ärende: BYGG.2017.1957 Handling: 1907448

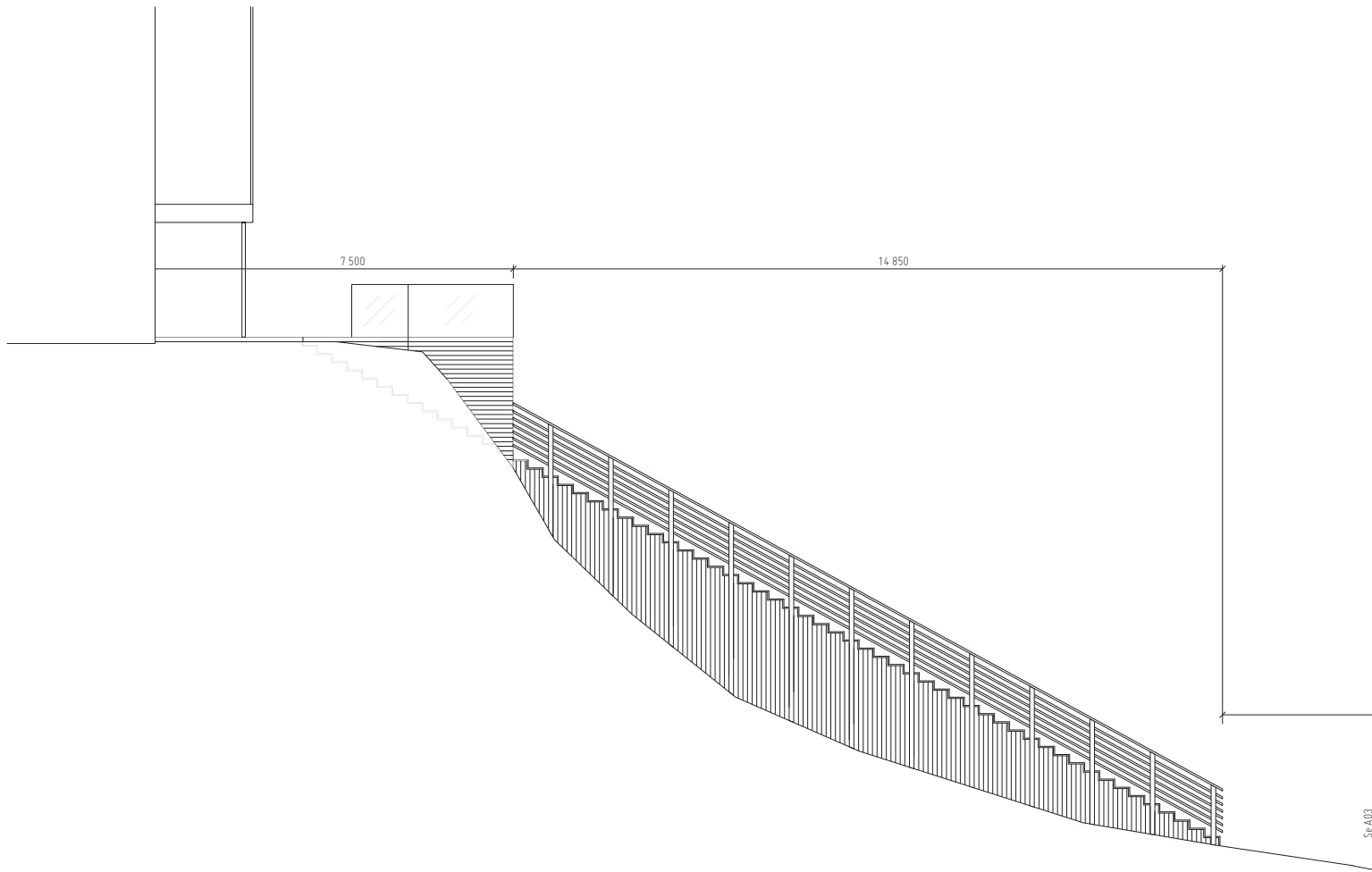
REV	DATE	ÄNDING AVSEER	BYG
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
<b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
BYG	BYG	BYG	BYG
2018-03-29	2018-03-29	2018-03-29	2018-03-29
BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP			
FASAD SYD-VÄST			
BYG	BYG	BYG	BYG
1:100	1:100	1:100	1:100
	AC-02		Plan

Arkiv: 2018-03-29, 1907448, 1907448

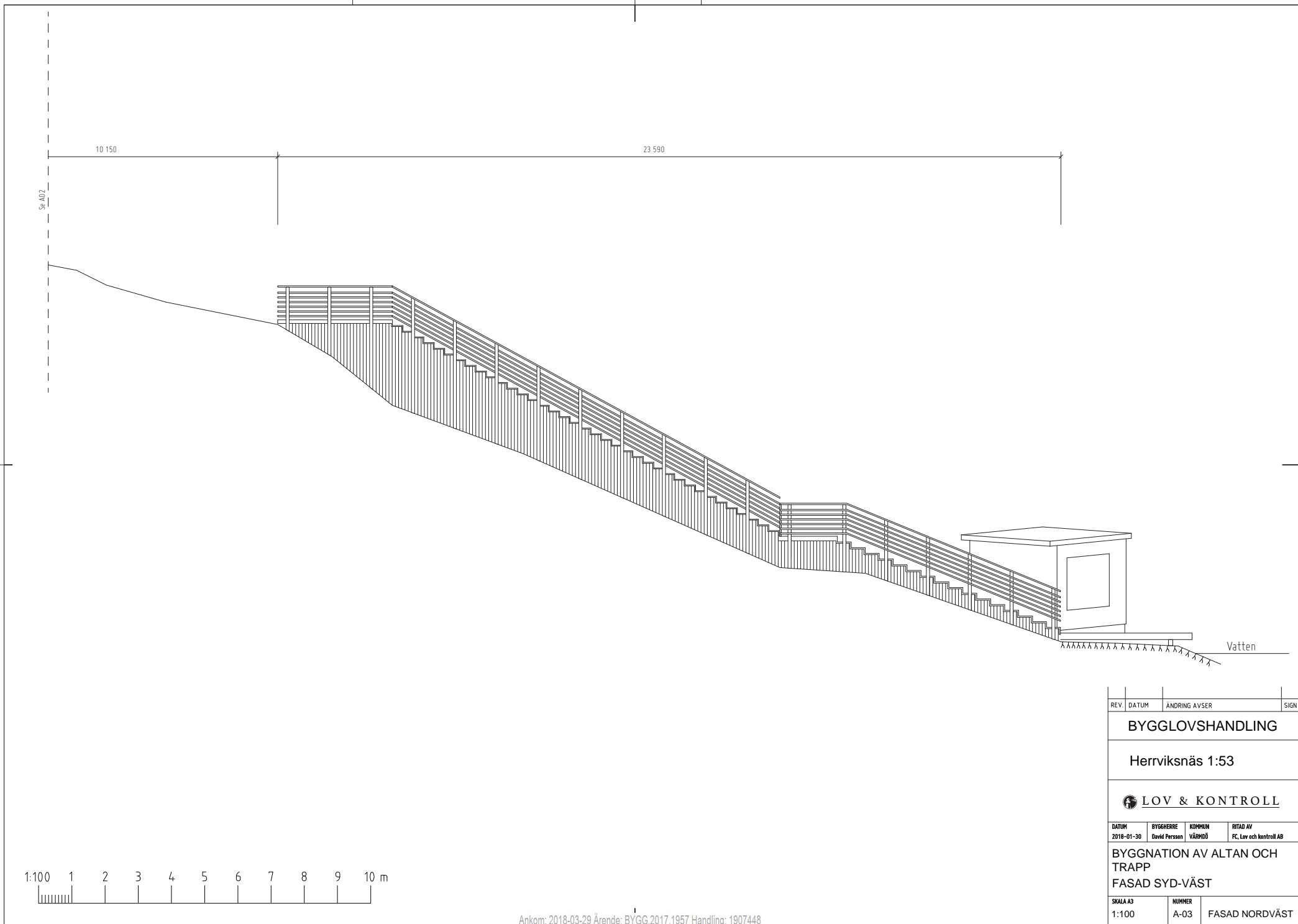


Ankom: 2018-03-29 Ärende: BYGG.2017.1957 Handling: 1907448

REV	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
 <b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
DATUM	BYGGHERR	KOMMUN	RITAD AV
2018-01-30	David Persson	VÄRMDÖ	FC, Lov och kontroll AB
BYGGNATION AV ALTAN OCH TRÄPP			
FASAD SYD-VÄST			
SKALA A3	NUMMER		
1:100	A-01	FASAD SYDVÄST	



REV	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
 <b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
DATUM	BYGSHERRE	KOMMUN	RTAD AV
2018-01-30	David Persson	VÄRMÖDÖ	FC, Lov och kontroll AB
<b>BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP</b>			
<b>FASAD SYD-VÄST</b>			
SKALA A3	NUMMER		
1:100	A-02	FASAD NORDVÄST	



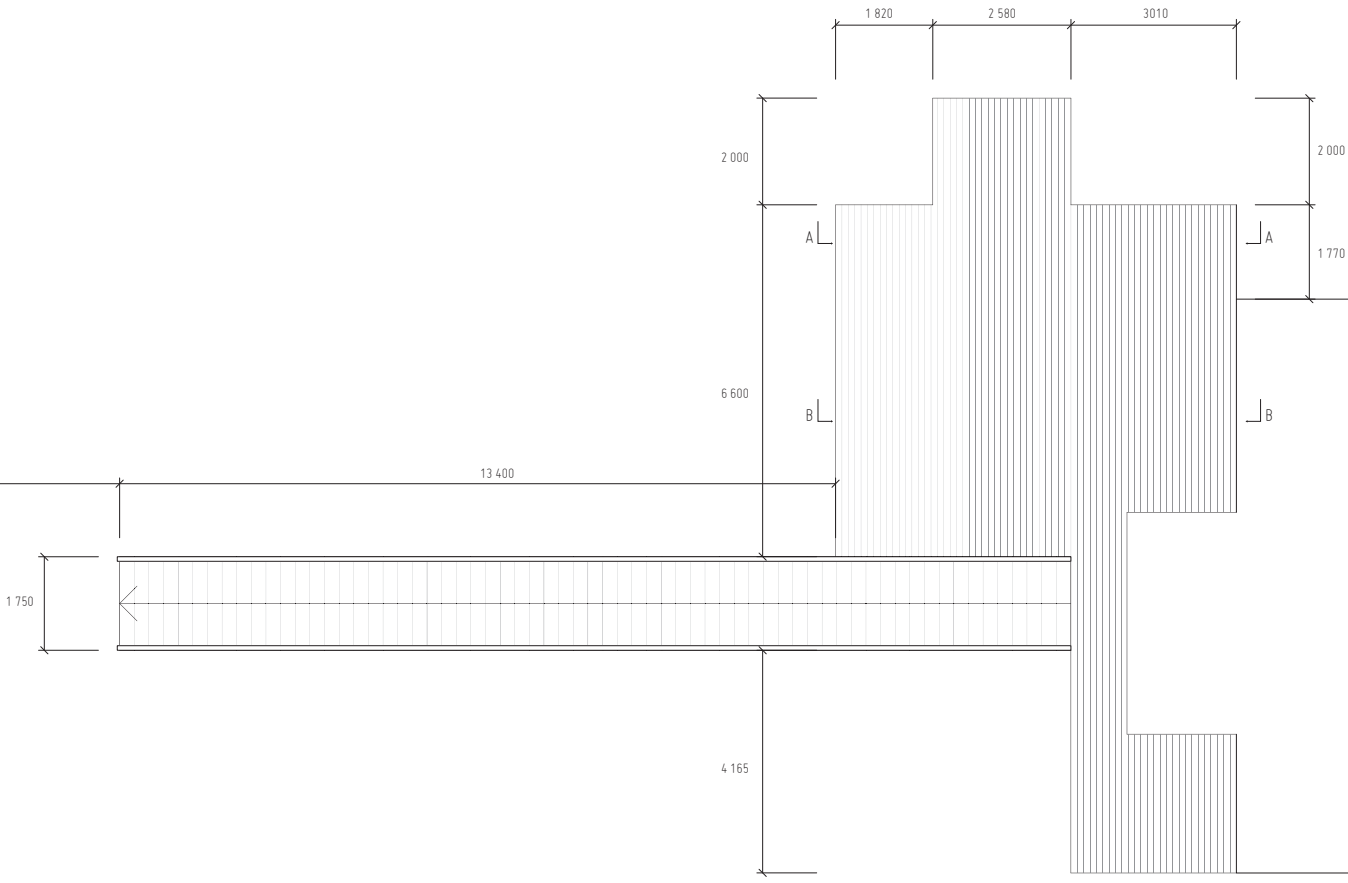
Ankom: 2018-03-29 Ärende: BYGG.2017.1957 Handling: 1907448

Ankom: 2018-02-01 Ärende: BYGG.2018.510 Handling: 1883339

REV	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
 <b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
DATUM	BYGGHERR	KOMMUN	RITAD AV
2018-01-30	David Persson	YÄRMÖD	FC, Lov och kontroll AB
<b>BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP</b>			
<b>FASAD SYD-VÄST</b>			
SKALA A3	NUMMER		
1:100	A-03	FASAD NORDVÄST	



Se A05



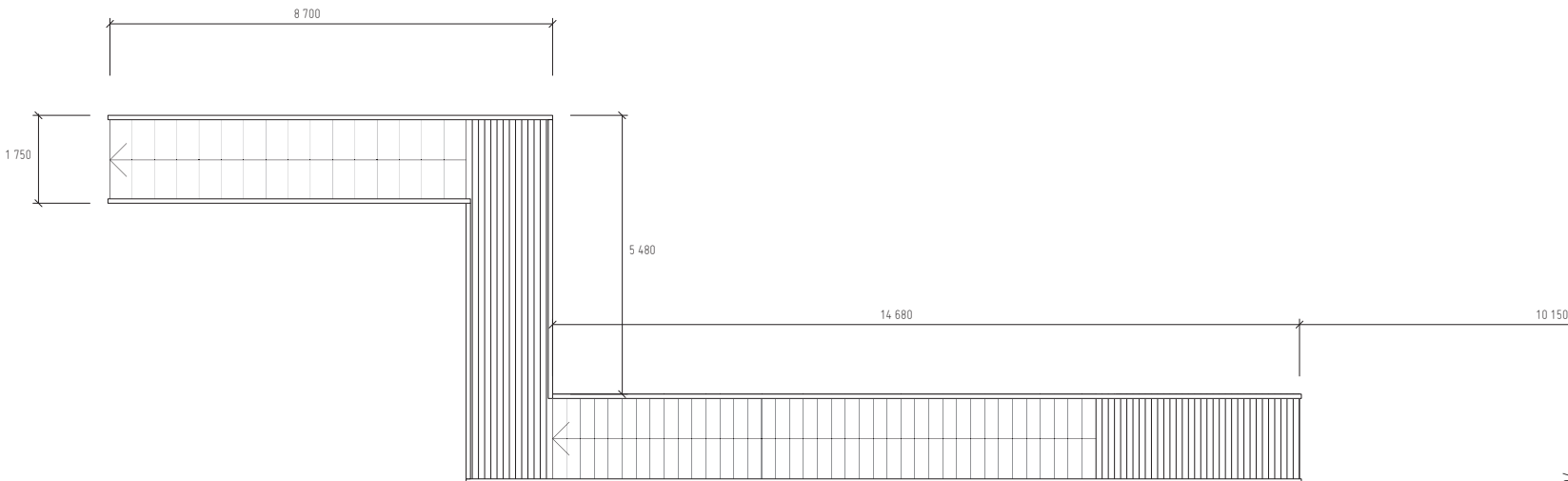
Befintligt hus



Ankom: 2018-03-29 Ärende: BYGG.2017.1957 Handling: 1907448

REV	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
 <b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
DATUM	BYGGHERR	KOMMUN	RITAD AV
2018-01-30	David Persson	VÄRMDÖ	FC, Lov och kontroll AB
<b>BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP</b>			
<b>FASAD SYD-VÄST</b>			
SKALA A3	NUMMER	PLAN	
1:100	A-04		

Ankom: 2018-02-01 Ärende: BYGG.2016.510 Handling: 1888339



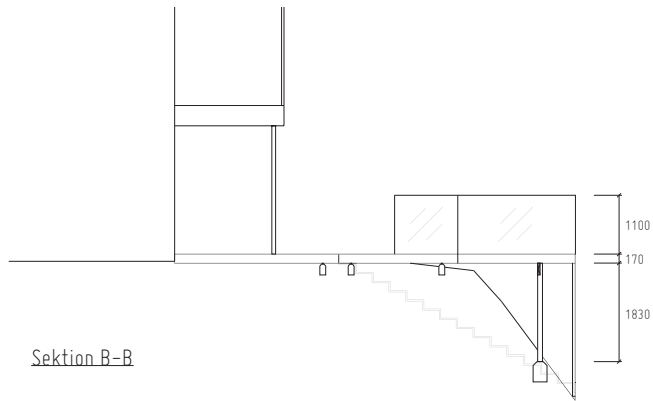
Se A04



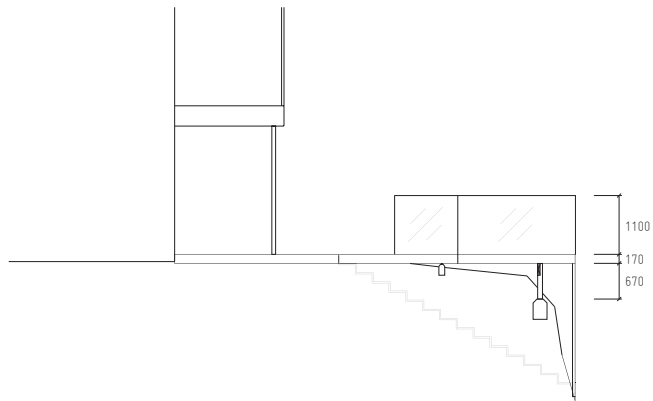
Ankom: 2018-03-29 Ärende: BYGG.2017.1957 Handling: 1907448

REV	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
 <b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
DATUM	BYGGHERR	KOMMUN	RITAD AV
2018-01-30	David Persson	VÄRMÖDÖ	FC, Lov och kontroll AB
BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP			
FASAD SYD-VÄST			
SKALA A3	NUMMER	PLAN	
1:100	A-05		

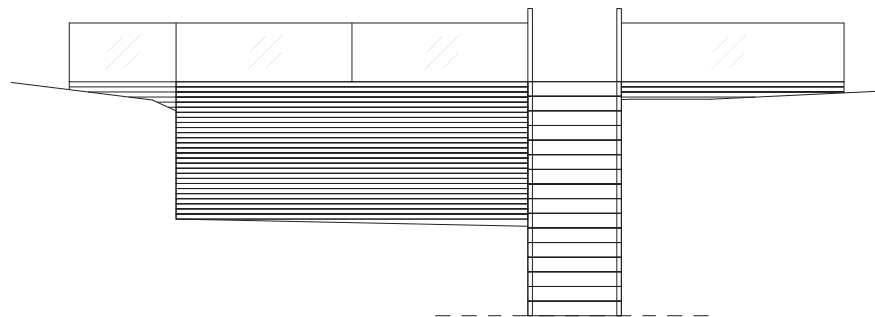
Sektion A-A



Sektion B-B



Sydväst



REV.	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN.
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
Herrviksnäs 1:53			
<b>LOV &amp; KONTROLL</b>			
<b>DATUM</b> 2018-01-30	<b>BYGGHERR</b> David Persson	<b>KOMMUN</b> VÄRMÖ	<b>RITAD AV</b> FC, Lov och kontroll AB
<b>BYGGNATION AV ALTAN OCH TRAPP</b>			
<b>FASAD SYD-VÄST</b>			
<b>SKALA A3</b> 1:100	<b>NUMMER</b> A-06	<b>SEKTIONER</b>	

# Förenklad nybyggnadskarta

över  
**HERRVIKSNÄS 1:53**

Dnr. 2018TEN/0001-77

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Landarea 5330 m<sup>2</sup>

**Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer. Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m. Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).**

## TECKENFÖRKLARING

	Bostad, inmätt husliv
	Komplementbyggnad
	Flaggstång
	Fastighetsgräns
	Höjdkurva
	Väggkant
	Staket
	Strandlinje
	Stödmur

Ritad

2018-01-30

Amanda Fagerlund

Kartan får ej förvanskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

