



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

Tjänsteskrivelse

BRUNN 1:609: Byggsanktionsavgift och avslag på ansökan om bygglov (i efterhand) för nybyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

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

1. ta ut byggsanktionsavgift av [redacted] med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, för att utan bygglov och startbesked ha uppfört komplementbyggnad om 29 kvm byggnadsarea på fastigheten Brunn 1:609, Värmdö.
2. fastställa byggsanktionsavgiften under punkt 1 till 14 560 kr baserat på 14 kvm sanktionsarea med stöd av 9 kap 6 § p.2 plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.
3. byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas solidariskt av [redacted] senast två månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat.
4. byggsanktionsavgiften ska betalas även om beslutet överklagas.
5. avslå bygglov i efterhand för uppförande av komplementbyggnad.
6. förelägga [redacted] enligt 11 kap. 20 § PBL att utföra rättelse genom att riva komplementbyggnaden då den strider mot gällande planbestämmelser. Rivning ska senast 2018-09-03. Fotografier ska skickas in till bygg- och miljöavdelningen senast 2018-09-04 på att

komplementbyggnaden är riven. SE BILAGA NR 1.

7. I det fall [REDACTED] inte följer föreläggandet i punkt 6 kommer bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden ta ut samma belopp vardera om 35 000 kr (löpande vite) varje kvartal räknat från och med det datum som anges i punkt 6 med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.
8. Besluta om särskild handräckning och verkställighet av detta beslut, att kronofogdemyndigheten undanröjer den olovliga uppförda komplementbyggnaden på fastigheten Brunn 1:609 enligt markerad på situationsplan, bilaga nr 1. Om komplementbyggnaden inte är undanröjd till 2018-09-03 kommer begäran om särskild handräckning och verkställighet att begäras.
9. 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).
10. Beslut om föreläggande och vite skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 11 kap. 20, 37, 51, 57, 61 §§ plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap. 1§, 2§, 6 § p.2 plan- och byggförordningen (PBF).

Beslutsunderlag

Byggsanktionsavgift

Byggnadsplan nr 64

Satellitbild 2015

Satellitbild 2017 med mätning av avstånd

Förslag till kontrollplan, inlämnad 2018-04-25

Situationsplan, inlämnad 2018-04-25

Plan-, fasadritning, inlämnad 2018-04-25

Konstruktivt tvärsnitt, inlämnad 2018-04-25

Nybyggnadskarta, inlämnad 2018-04-25

Ärendet

En anmälan om lovfri komplementbyggnad om 25 kvm byggnadsarea inkom den 2015-04-02. Startbesked för bygglovfri åtgärd och fastställande av kontrollplan beviljades 2015-04-07 i ärendenr BYGG.2015-04-07.

Då slutanmälan efter två år saknades mejlades en skrivelse om påminnelse till [REDACTED] daterad 2017-08-07 om att återkoppla till bygg- och miljöavdelningen med besked på status i ärendet. En påminnelse av tidigare skrivelse postades ut den 2018-01-05, 2018-01-26 och 2018-03-19.

Platsbesök företogs 2018-03-29. Den uppförda byggnaden mättes till $6,55 * 4,55 = 29,8$ kvm.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 070 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad. Komplementbyggnaden som [REDACTED] söker bygglov för i efterhand.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 64 fastställd 1960-02-29 med byggrätt om 200 kvm BYA för huvudbyggnad. Byggrätt för komplementbyggnad medges ej i byggnadsplanen för fastigheter med tomtareal mindre än 3000 kvm.

Besök på fastigheten har företagits 2018-03-29 samt har möte ägt rum den 2018-04-13 på kommunhuset med [REDACTED]

Kommunicering

Kommunicering av förslag till beslut har skett med [REDACTED] den 2018-05-07 och 2018-05-29.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

En anmälan om Attefalls komplementbyggnad inkom 2015-04-02, startbesked beviljades 2015-04-07 med en storlek på 25 kvm BYA och 4 meter i taknockshöjd.

Komplementbyggnaden har blivit utförd större än 25 kvm BYA och enligt 9 kap. 4a§ PBL får komplementbyggnad inte ha en större byggnadsarea (BYA) än 25 kvm. Då komplementbyggnaden har blivit större än 25 kvm BYA avviker byggnaden från det lämnade startbeskedet.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att komplementbyggnaden har utförts utan bygglov och startbesked. Byggnaden står på prickmark idag.

Då åtgärden utförts utan bygglov och utan startbesked bedöms åtgärden vara olovligen uppförd och därmed tas en sanktionsavgift ut. Beräkningsgrundande formel $(0,25 * 45\ 500) + (0,005 * 45\ 500 * 14)$. Sanktionsavgiften blir därför 14 560 kr baserat på 14 kvm sanktionsarea.

[REDACTED] har inkommit med ansökan om lov i efterhand för komplementbyggnaden. Efter utredning visar gällande byggnadsplanen att byggrätt för komplementbyggnad inte medges för fastigheter understigande 3 000 kvm i tomtareal. Brunn 1:609 har en tomtareal om 1 070kvm.

Bygglov i efterhand kan därför ej medges då byggrätt för komplementbyggnad saknas på fastigheten.

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.

En överträdelse har skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska därför enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Storleken på byggsanktionsavgiften regleras av 9 kap. PBF och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas. Aktuellt prisbasbelopp för år 2018 är 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 6 § p. 2 PBF och är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av komplementbyggnadens sanktionsarea.

Storleken på den byggsanktionsavgift som [REDACTED] ska betala uppgår till sammanlagt 28 224 kronor enligt följande formel:
(0,25*45 500)+(0,005*45 500*14)

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Sändlista

Delges beslut

[REDACTED]

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.

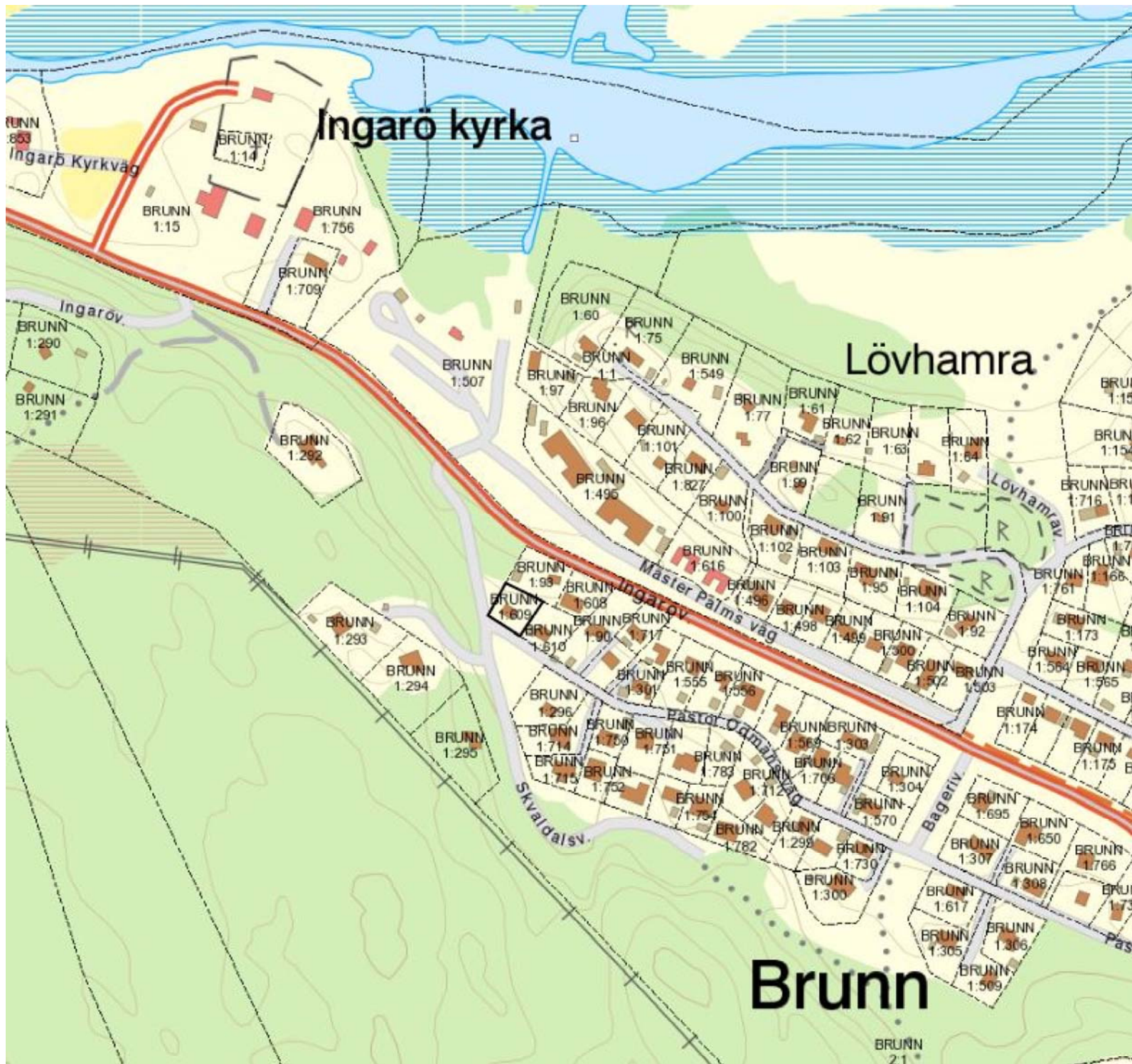
Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

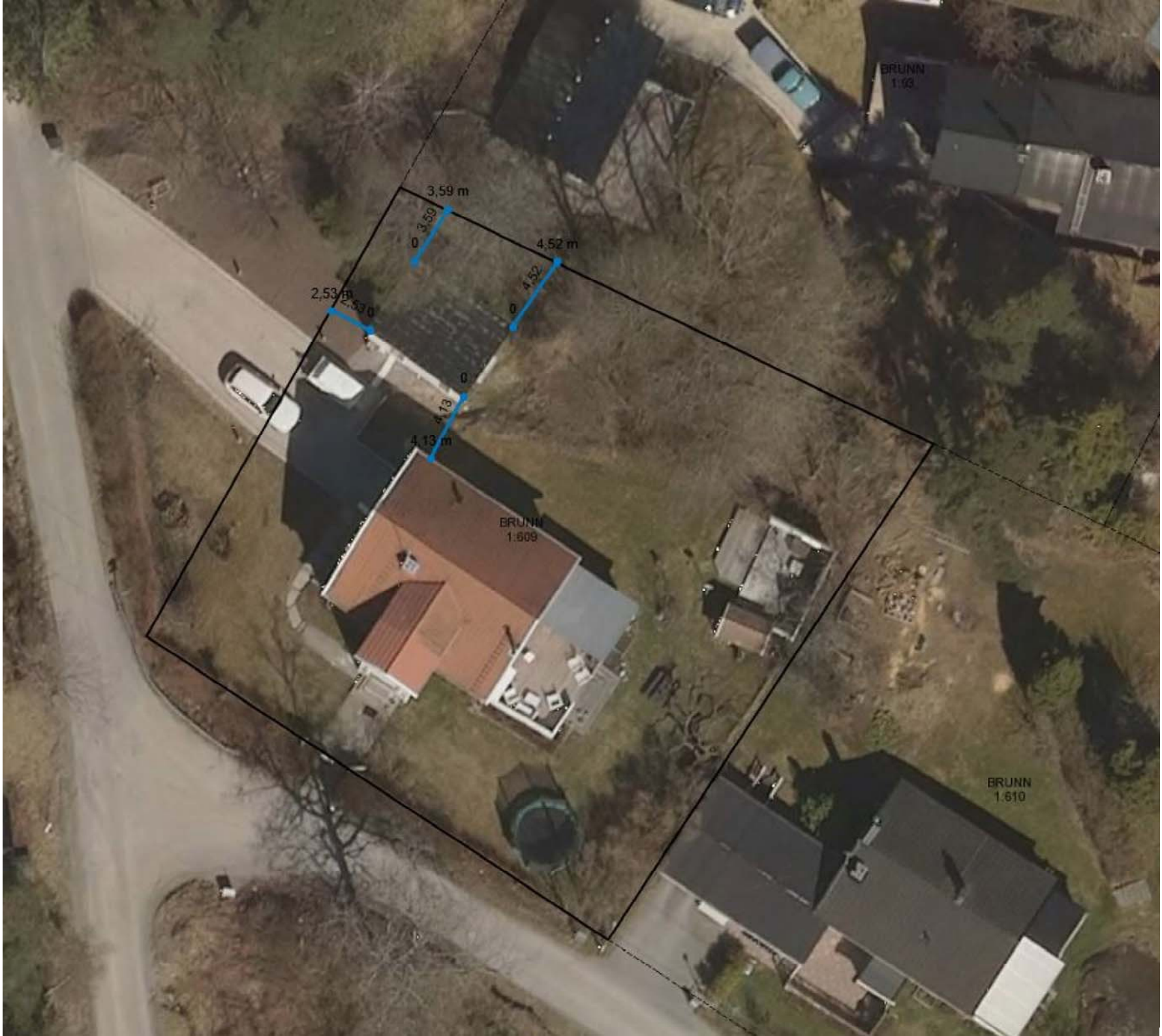
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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











Förenklad nybyggnadskarta

över
BRUNN 1:609

Dnr. 2018TEN/0181-
Skala 1:400 A3
Planer bp64

Koordinatsystem
Plan: Sweref 99 18 00
Höjd: RH2000
Landarea 1070 m²

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer. Fastighetsgränsema på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m. Prickmark visar område som ej får bebyggas enligt gällande plan.

TECKENFÖRKLARING

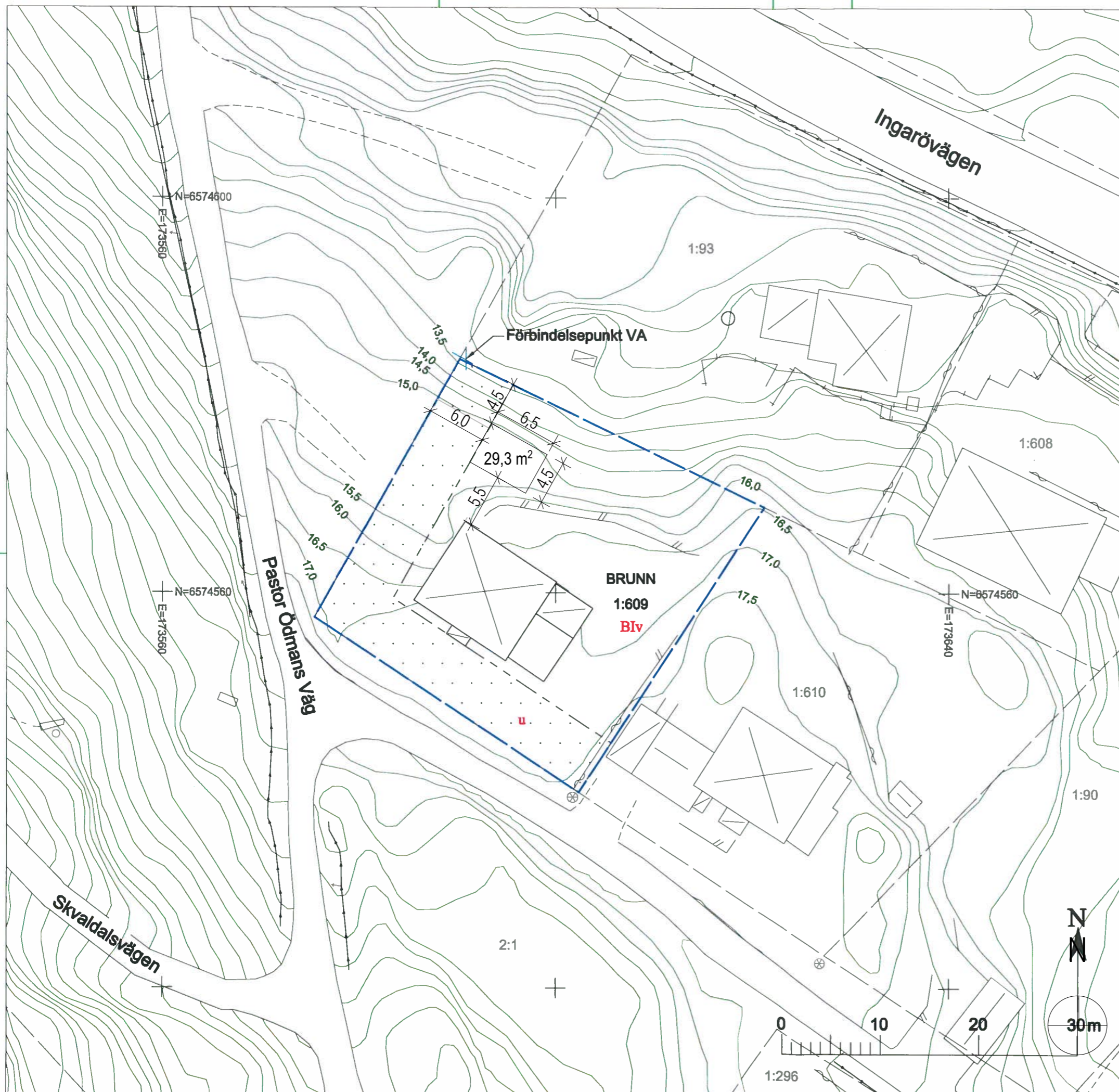
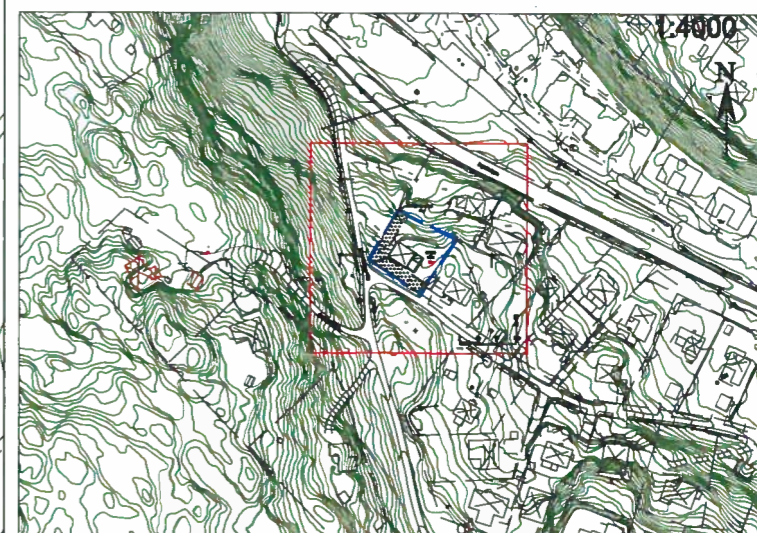
- Bostad, inmått taklinje
- Skärmtak
- Altan
- Komplementbyggnad
- Elstolpe
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Höjdkurva
- Häck
- Staket
- Väggkant
- Väg på tomtmark
- Dike mittlinje
- strömningsspil

Ritad
2018-04-04
Amanda Fagerlund

Kartan får ej förvanskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

1. Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten gata.
2. Dagvatten och/eller dränvatten får inte tillföras spillvattenledningar.
3. Fastighetsägaren ska omhänderta sitt dagvatten (LOD).
4. Dämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över spillvattenledningens hjässa i förbindelsepunkten.
5. Fastigheten är inkopplad på kommunens VA-anläggning.
6. Befintliga förbindelsepunkter är redovisade.





VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över

BRUNN 1:609

Dnr. 2018TEN/0181-

Skala 1:400 A3

Planer bp64

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Landarea 1070 m²

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. Prickmark visar område som ej får bebyggas enligt gällande plan.

TECKENFÖRKLARING

	Bostad, inmätt taklinje
	Skärmtak
	Altan
	Komplementbyggnad
	Elstolpe
	Fastighetsgräns
	Fastighetsgräns
	Höjdkurva
	Häck
	Staket
	Väggkant
	Väg på tomtmark
	Dike mittlinje
	strömningapil

Ritad

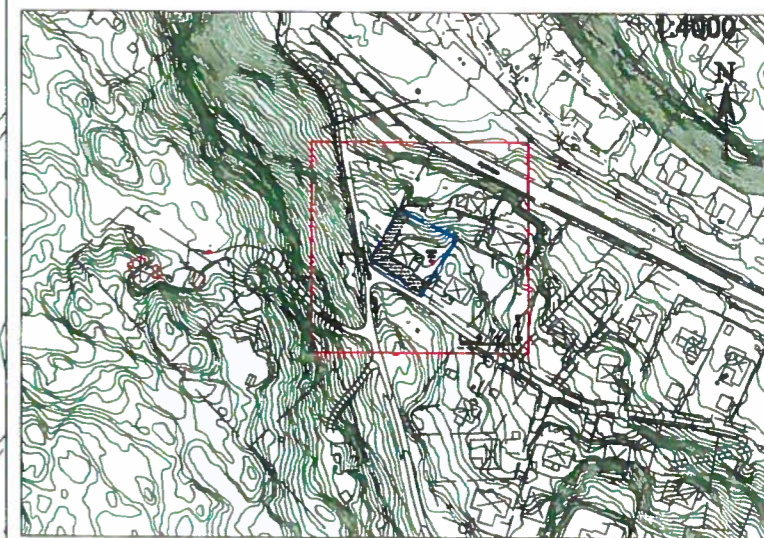
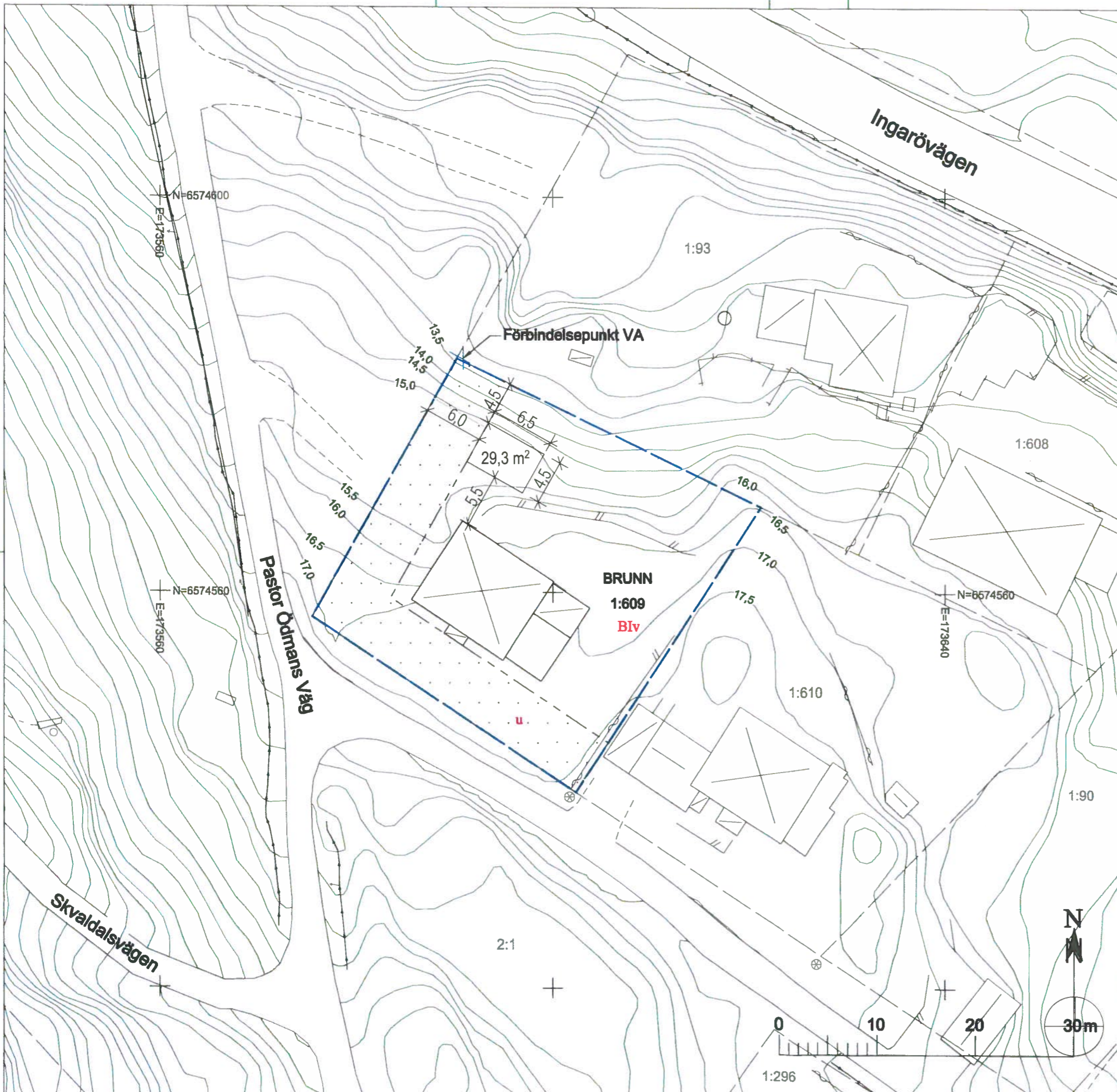
2018-04-04

Amanda Fagerlund

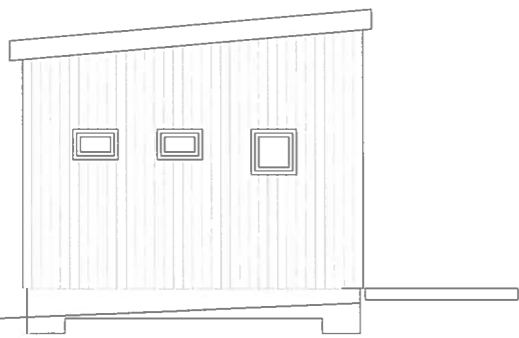
Kartan får ej förvanskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

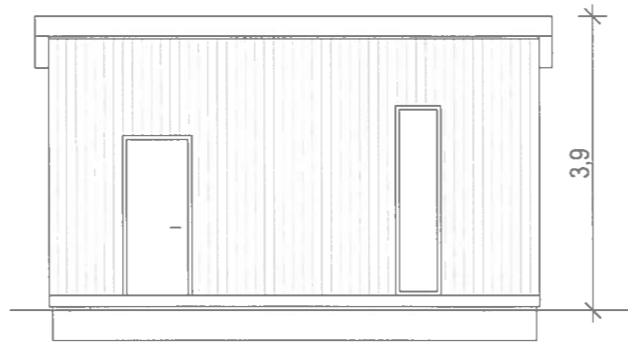
1. Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten gata.
2. Dagvatten och/eller dränvatten får inte tillföras spillvattenledningar.
3. Fastighetsägaren ska omhänderta sitt dagvatten (LOD).
4. Dämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över spillvattenledningens hjässa i förbindelsepunkten.
5. Fastigheten är inkopplad på kommunens VA-anläggning.
6. Befintliga förbindelsepunkter är redovisade.



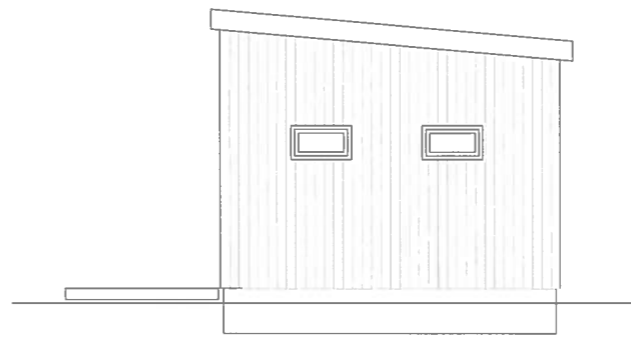
FÖRKLARINGAR
ALLA MÅTT I METER
HÄNVISNINGAR



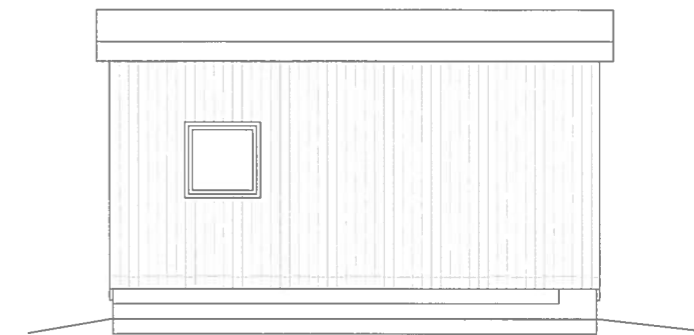
FASAD MOT VÄST



FASAD MOT SÖDER

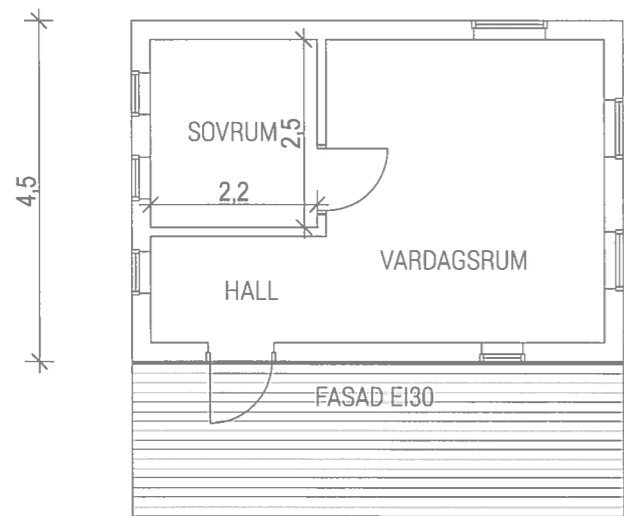


FASAD MOT ÖST

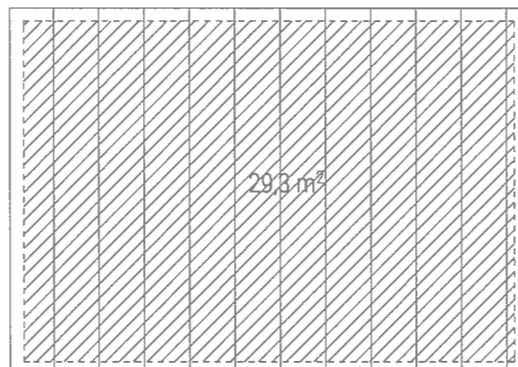
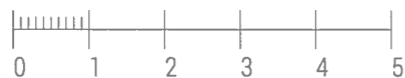
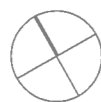


FASAD MOT NORR

6,5



PLAN 1



TAKPLAN

BYA GÄSTSTUGA: 29,3 m²

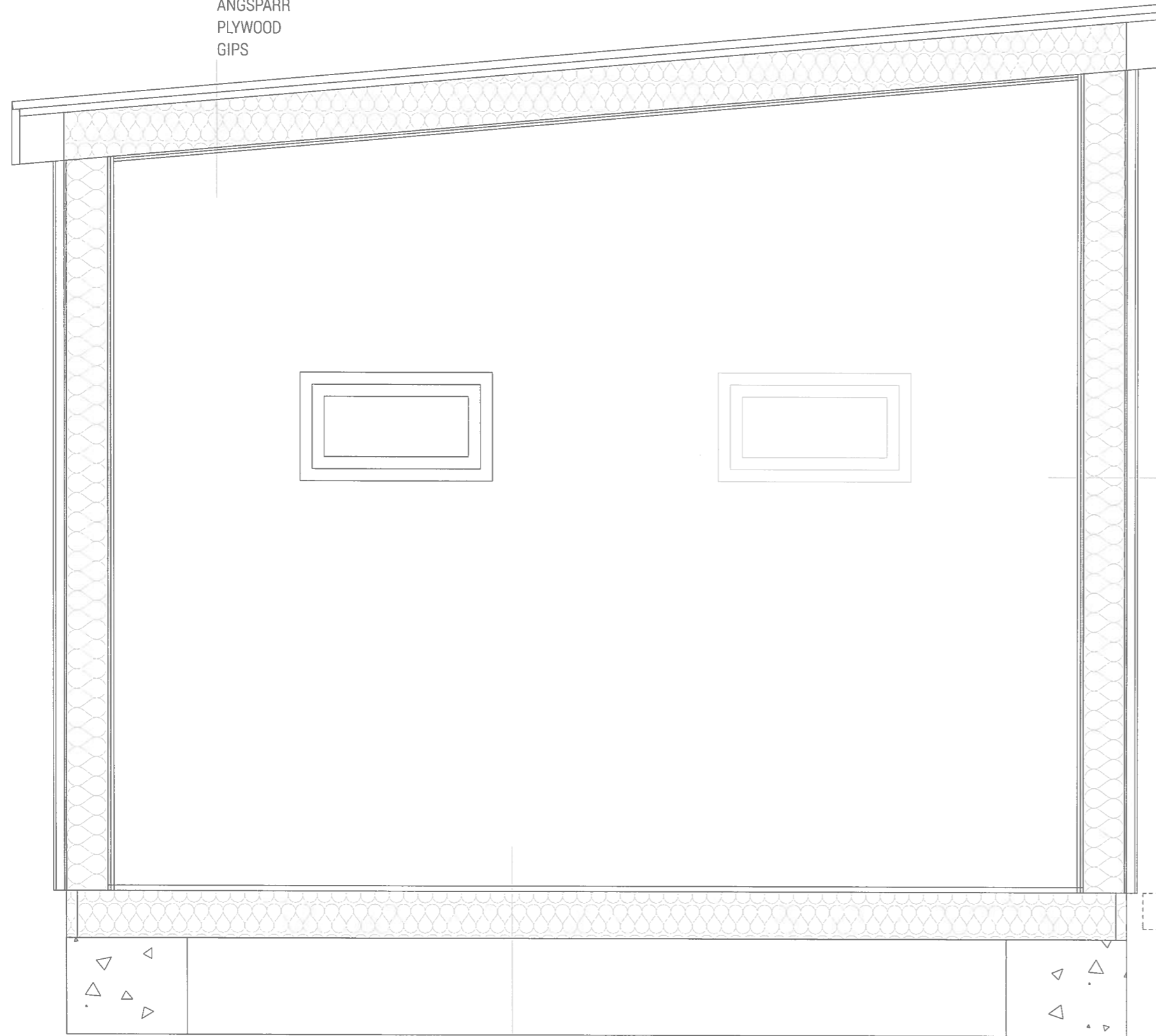
29,3 m²

BE1	ÄNDRING AVSEER	DATUM	Sign
BYGGLOVSHANDLING			
BRUNN 1:609			
Fritz Halvorsen Arkitektur AB Ringsgatan 141, 116 61 Stockholm tel 070-6717 888			
BYGG HÄRRE	M ANDERSSON		
A	FRITZ HALVORSEN ARKITEKTUR AB		
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
0049	FRHA		
DATUM	ANSVARIG		
20180424	F HALVORSEN		
PLANER OCH FASADER			
SKALA A1 / A3	NAMN P		BE1
1:50 / 1:100	A-40.1-11		

TAK
 FALSAD BANDPLÅT KULÖR SVART
 RÅSPONT
 LUFTLÄKT
 WINDY VINDSPÄRR
 ISOLERING/TAKBALK 195
 ÅNGSPÄRR
 PLYWOOD
 GIPS

FÖRKLARINGAR
 ALLA MÅTT I METER

 HÄNVISNINGAR



FASAD GENERELL
 TRÄPANEL STÅENDE MÅLAD
 KULÖR NCS S 0502-Y
 LUFTLÄKT
 WINDY VINDSPÄRR
 ISOLERING/REGEL 175
 ÅNGSPÄRR
 PLYWOOD
 GIPS
 FÖNSTER AV TRÄ KULÖR 0502-Y

FASAD EI30
 TRÄPANEL STÅENDE
 LUFTLÄKT
 WINDY VINDSPÄRR
 ISOLERING/REGEL 175
 ÅNGSPÄRR
 GIPS
 GIPS
 FÖNSTER EI30

GOLV
 SPÅNSKIVA MED ÅNGSPÄRR
 ISOLERING/GOLVBALK 195
 PLINTAR AV BETONG

TRÄTRALL

BET	ÄNDRING AVSKR	DATUM	Sign
BYGGLOVSHANDLING			
BRUNN 1:609			
<small>Fritz Halvorsen Arkitektur AB Ringsgägen 141, 116 61 Stockholm tel 070-6717 888</small>			
BYGG HÄRRE	M.ANDERSSON		
A	FRITZ HALVORSEN ARKITEKTUR AB		
UPPGAV NR	RIAD AV	HANDLAGGARE	
0049	FRHA		
DATUM	ANSVARIG		
20180424	F.HALVORSEN		
DETALJSEKTION			
SKALA A1 / A3	NUMMER	BET	
	A-40.2-01		



VÄRMDÖ KOMMUN

KONTROLLPLAN FÖR ENKLA ÄRENDEN UTAN KONTROLLANSVARIG

Det här är ett **exempel** på en kontrollplan enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Som byggherre/sökande kan du själv göra en kontrollplan i enkla ärenden där det inte behövs en kontrollansvarig. Kontrollplanen ska skickas in tillsammans med ansökan.

Fastighet	Byggherre/Sökanden (ansvarig för den här kontrollplanen)	
Fastighetsbeteckning: Brunn 1:609	Sökandens namn: *) Magnus Andersson	Personnr./ Org.nr: 750103-0451
Fastighetens adress: Pastorödmans väg 50	Adress: ..	Tel: 0705510327.
Postadress: 13460 Mörå	Postadress: ..	Tel mobil: ..
E-post: magnus.andersson@nyberasdeli.se		

Projektbeskrivning (kort beskrivning av projektet i text)

En gäst stuga på 29,25 m²

Entreprenörer och sakkunniga (namnge alla entreprenörer och sakkunniga du anlitar i projektet)

Entreprenör E1	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Entreprenör E2	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Entreprenör E3	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Entreprenör E4	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S1	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S2	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S3	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S4	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	

Kontrollplanen är skriven (skriv in datum när kontrollplanen är gjord)


Ort	Datum
-----	-------

Kontrollpunkter

Kontrollen avser	Kontrollant (B, E, S)	Kontroll mot	Kontrollmetod	Dokument till BMA	Signatur datum
MARK- OCH GRUNDARBETEN	B	Ritning			
BÄRANDE KONSTRUKTIONER	B	Ritning			
BYGGTEKNIK	B	Ritning			
BRANDSÄKERHET	B	Ritning			
SÄKERHET	B	Ritning			
INSTALLATIONER	B	Ritning			
FÄRDIGSTÄLLANDE	B	Ritning			
Utförande överensstämmer med lov	B	Beviljat bygglov		Relationsritningar	
Begäran om slutbesked	B			Begäran slutbesked	

Kontrollant		Kontroll mot	
B	Byggherre	A-ritning	arkitekturritning
E1, E2	Entreprenör enligt sidan 1	K-ritning	konstruktionsritning
S1, S2	Sakkunnig enligt sidan 1	VVS-ritning	värme, ventilation och sanitetsritning
BMA	Bygg- och miljöavdelningen	Tillv. anv.	Tillverkarens anvisning
		BBR 22	Boverkets byggregler www.boverket.se

Byggherre/Sökandes underskrift

Ort och datum:	2018-04-12
Namnteckning:	
Namnförtydligande:	Magnus Andersson
Personnr./ Org.nr:	750103-0451





Avskrift. III G 2.74:58.

Bilaga B.

Byggnadsplanebestämmelser, tillhörande förslag till ändring av byggnadsplan för del av Brunn 1¹ m.fl. fastigheter å Ingarö, Gustavsbergs kommun, Stockholms län.

§ 1.

Områdets användning.

- mom. 1. Med B betecknat område får användas enlast för bostadsändamål.
- mom. 2. Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål.
- mom. 3. Med u betecknat område skall hållas tillgängligt för allmänna ledningar.
- mom. 4. Med prickning betecknat område får ej bebyggas.
- mom. 5. Tomtplats får icke bebyggas, förrän allmänna vatten- och avloppsledningar framdragits till fastigheten i enlighet med av kommunalnämnden fastställd plan.

§ 2.

Tomtplats storlek.

Tomplats må ej bildas med mindre areal än 1000 kvadratmeter.

§ 3.

Byggnaders antal och storlek

- mom. 1. Å varje tomtplats får endast en huvudbyggnad uppföras.
- mom. 2. Huvudbyggnad må upptaga en yta av högst 200 kvadratmeter. Därutöver må å tomtplats med en yta överstigande 3000 kvadratmeter uppföras uthus med en sammanlagd yta av högst 40 kvadratmeter.

§ 4.

Byggnads läge å tomtplats.

Huvudbyggnad må ej förläggas närmare gräns mot granntomtplats än 4,5 meter.

§ 5.

Byggnads höjd, våningsantal m.m.

- mom. 1. Inom med I och II betecknat område får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en, respektive två våningar och ej till större höjd

- 2 -

än 4,5 respektive 7,0 meter.

- mom. 2. Å med v betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind inredas.
- mom. 3. I varje huvudbyggnad får ej inredas flera än ett kök.
- mom. 4. Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 2,5 meter. Den totala höjden (till taknock) å sådan byggnad må ej göras större än 3,0 meter.

§ 6.

Anordnande av stängsel i visst fall.

I kvarters- eller annan områdesgräns, som betecknats med streckad linje, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som medgiver utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas fastighet, från vilken med hänsyn till dess höjdläge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet, vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses.

Stockholm i maj 1959

Kurt Hollstrand
arkitekt SAR

Betyrkas på tjänstens vägnar:

Malmström



Bilaga 1
Tjänsteanteckning 2018-05-25
Komplementbyggnad på fastigheten
Brunn 1:609, BYGG.2015.2284.

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Brunn 1:609
Bilaga nummer	1
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2015.2284

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	Komplementbyggnad
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	29

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 6 § 2 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea

Beräkning

Sanktionsarea	14
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,25 * 45500) + (0,005 * 45500 * 14)$

Beräknad sanktionsavgift 14 560 kr