VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2018-05-02

Dnr
BYGG.2017.4967

Mikael Sköldberg
Mikael.Skoldberg@varmdo.se
08-570 470 88
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

ÖVERBY 187:1: Tillsyn olovligt byggande (fasadändring inom kulturområde och påbörjat tillbyggnad utan startbesked)

Förslag till beslut

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

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga [redacted] att vidta rättelse senast 3 månader från det att beslutet fått laga kraft. Rättelse sker genom att yttertak ändras till en mörk kulör (inte svart) och som inte är bländande.

2. Med stöd av 11 kap. 17 § PBL förelägga [redacted] att senast inom 3 månader från det att beslutet fått laga kraft söka bygglov för inbyggnation av öppenarea i efterhand.

3. Med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ PBL samt 9 kap. 10 § 1 p plan- och byggförordningen påförs [redacted] solidariskt en byggsanktionsavgift om 6 962 kronor (beräknat på 56 kvm sanktionsarea)

4. Med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ PBL samt 9 kap. 7 § 1 p plan- och byggförordningen påförs [redacted] solidariskt en byggsanktionsavgift om 22 750 kronor

5. Avgiften ska betalas senast tre (3) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat

6. Avgiften ska betalas även om beslut överklagas

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 10 kap. 3 § samt 11 kap 5, 17 och 20 §§ plan och bygglagen (PBL) och 9 kap. 7 § 1 p samt 9 kap. 10 § 1 p plan- och byggförordningen (PBF).

Beslutsunderlag

1. Fotografier från platsbesök 2018-02-07

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 850 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med fritidshus och komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen inom kulturmiljöområde nr 25 Överby-Abborrkroken [redacted]

Huvudbyggnaden är inventerad 2012 av Riksantikvarieämbetet. I inventeringen står följande: *Stugan är belägen på skogstomt tillsammans med flera mindre stugor och uthus. Planformen är rektangulär med något förskjutna byggnadskroppar. Fasaderna utgörs av rödmålad panel på förvandring. Fönster- och dörrsnickerier är vitmålade. Öppen veranda åt söder.*

Bakgrund

Vid handläggning av bygglov avseende ansökan om uppförande av komplementbyggnad (dnr BYGG.2017.4576) framkom att takmaterial bytts sedan 2015 och att öppen altan på sydfasad byggts in utan bygglov. Byggnaden är inventerad av Riksantikvarieämbetet 2012 och fastigheten är belägen inom kulturmiljöområde 25 Överby-Abborrkroken.

En skrivelse skickades ut till [redacted] 2017-10-05 där han fick förklara för de utförda åtgärderna.

2017-10-13 inkom [redacted] med svar via e-post där han förklarade att de har ägt fastigheten sedan våren 2014 och att de har förädlat fastigheten i nära dialog med kommunen. Under hösten genomförde de en större upprensning av tomten där de exempelvis säkrade med kommunen att en ek inte var prickad. Under samma höst sökte de och erhöll tillstånd för installation av nytt avloppssystem, vilket sedan slutbesiktigades av kommunen under våren 2015.

[redacted] menar att i ingen av dessa dialoger framkom någon som helst information om det särskilda intresset från kommunens sida, kring bevarande av den lokala miljön. Under hösten genomfördes en akut renovering av fastigheten, då bl a taket läckte. Renoveringen hade för ambition att säkra ursprungsmiljön, men också säkra fastighetens fortlevnad, och därför byttes från tungt tegel till lättare och mer hållbar plåt (även stormsäkert). Ingen av dessa åtgärder bedömdes

som bygglovspliktiga vid tidpunkten (annars hade de naturligtvis sökt bygglov enligt byggherren) och kommunen slutbesiktigade ju även avloppet på fastigheten under våren 2015, och då anser byggherren att kommunen hade möjlighet att föra fram klagomål, vilket inte skedde.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till fastighetsägaren, skriftliga synpunkter inkom från fastighetsägaren 2018-04-24 där han meddelar att han anser att förslag på rättelse är, i hans mening, baserad på en enskild subjektiv bedömning och saknar tydligt lagstöd. Inledande rekommenderad åtgärd var att riva plåttaket och lägga ett gammalt tegeltak, en åtgärd som ej är tillåten enligt nu gällande byggstandard, då takvinkeln är för låg enligt tidigare skrivelse. Val av plåttak är i linje med nuvarande byggstandard och kulören, är att anse, vara i linje med det ljusgrå betongtegel som ersattes. Eventuell glans är en naturlig del av materialet och kommer att mattas över tid. I övrigt är taket helt i linje med existerande tak inom och utom påtalat kulturmiljöområde, se tidigare redovisade exempel (ett fåtal av totalen). En eventuell ommålning kommer att väsentligt förkorta livslängden av existerande tak, leda till förfulning pga flagning och i övrigt ge en negativ miljöpåverkan, då den flagnande färgen landar i naturen. Rekommendation är att nuvarande tak och kulör kvarstår utan åtgärd.

Fastighetsägaren framför vidare att inbyggnationen av den öppna arean torde inte vara bygglovspliktig utan de sk Attefallsreglerna är tillämpliga i detta fall, varvid en retroaktiv bygganmälan borde räcka. Det var även de reglerna som låg till grund för att bygglov inte söktes och att byggsanktionsavgiftens beräkning bör beakta Attefallsreglerna dvs endast anmälningsplikt, samt beräknas på den yta som har byggts in enligt samtal på plats (och inte på ursprunglig yta, som det ser ut nu). Fastighetsägaren anser att beräkning av sanktionsavgiften bör beakta Attefallsreglernas tillämpning, samt paragraft 53-54, då förseelsen bör tolkas vara av mindre allvarlig art och en positiv dialog skett genom hela processen efter avvikelse från regler uppmärksammats.

I övrigt kan tilläggas från fastighetsägaren att hela detta ärende hade kunnat undvikas om det funnits någon som helst information kopplat till fastigheten avseende kommunens skyddsintresse avseende kulturmiljö, något som kommunen nu försöker åtgärda, men i detta fall negativt påverkar en medborgare och kostar både privata och kommunala medel i onödan.

Ärendet avser

Ärendet avser rättelseföreläggande och lovföreläggande för att utan bygglov och startbesked ha utfört fasadändring och inbyggnad av öppenarea på befintlig huvudbyggnad. Ärendet avser också byggsanktionsavgift för de båda utförda åtgärderna.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredningen har visat att byggherren utan bygglov eller startbesked har utfört en förändring på befintlig huvudbyggnad avseende byte av tak och takmaterial samt att byggherren byggt in en befintlig öppenarea på byggnadens sydsida på

rubricerad fastighet.

Byggherren anger att han anser att kommunen borde ha uppmärksammat detta tidigare vid slutbesiktning av deras avloppsanläggning men det är en helt annan enhet som arbetar efter miljöbalken och dess lagstiftning och de är inte insatta i lagstiftningen kring plan- och bygglagen och därför kan de inte anses veta om det kräver bygglov eller inte för byte av takmaterial.

En överträdelse har därför 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 2017 är 45 500 kronor.

Enligt 1 kap. 7 § 1 p PBF är sanktionsarean, för en lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 29 712 kronor varav 6 962 kronor för olovligt utförd fasadändring enligt följande formel (0,125*45500) + (0,0005*45500*56) samt 22 750 kronor för olovlig tillbyggnad genom inbyggnation av öppenarea enligt följande formel: (0,5*45500) + (0,005*45500*0)

Information och upplysning

11 kap. 27 § PBL: Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

11 kap. 54 § PBL: 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).

9 kap. 2 § PBF: Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. Förordning (2013:308)

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sändlista

Delges beslut med REK+MB (om adressregister ej finns skriv namn/en på de/n som ska få beslutet med Rek+MB nedan)

[redacted]

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

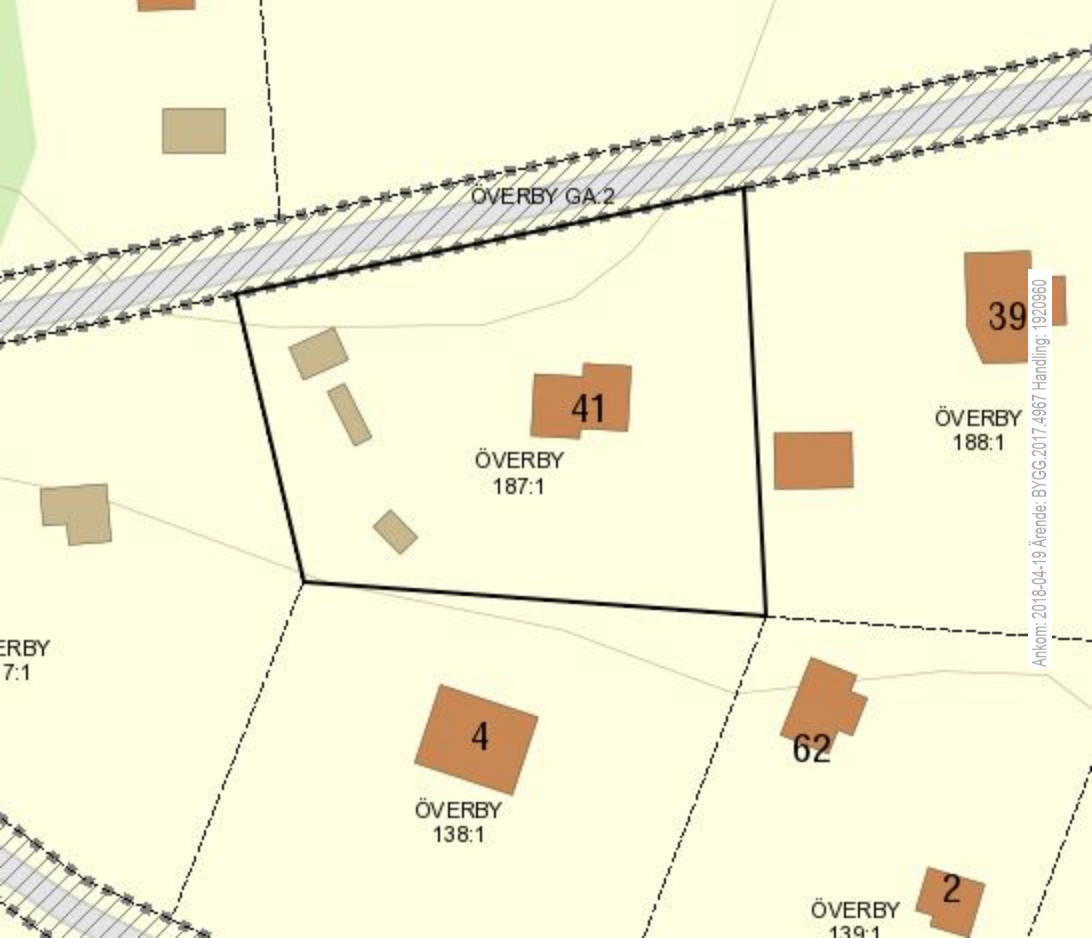
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

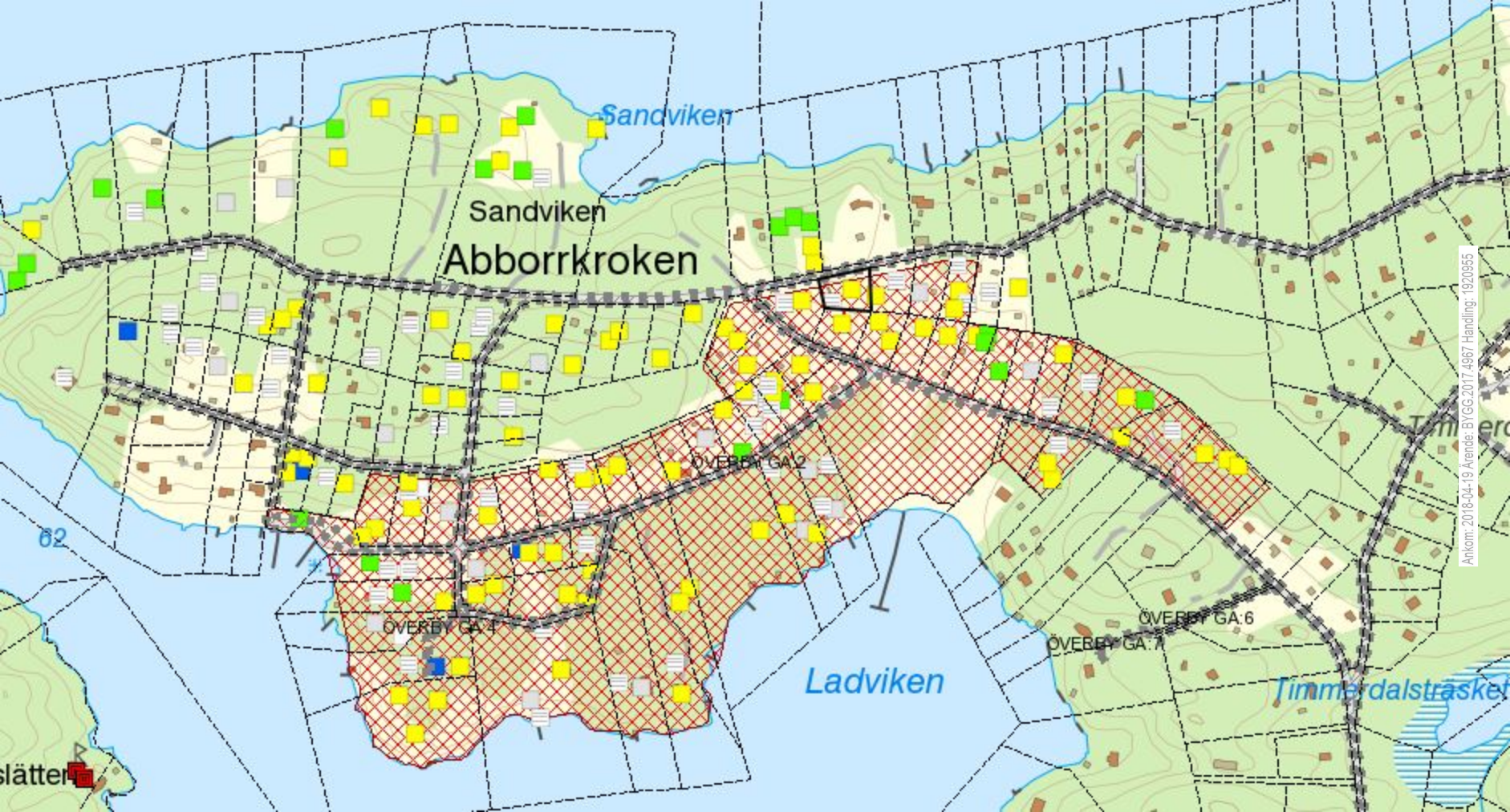
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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

Ankom: 2018-04-19 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1920961



Ankom: 2018-04-19 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1920960



Ankom: 2018-04-19 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1920955

Ankom: 2018-04-19 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1920956

TOYOTA
YDM 989
Bilpoolen.nu
Bilpoolen.nu

41

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Överby 187:1
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2017.4967

Ärendebeskrivning

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

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 10 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c eller 4 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:
1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräkning

Area	56
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	(0,125*pbb)+(0,0005*pbb*area)
Beräkning	(0,125*45500)+(0,0005*45500*56)

Beräknad sanktionsavgift	**6 962 kr**

Ankom: 2018-04-18 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1920745

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Överby 187:1
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2017.4967

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Tillbyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	6

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 7 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet 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 kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är
1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,

Beräkning

Sanktionsarea	0
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	(0,5*pbb)+(0,005*pbb*sanktionsarea)
Beräkning	(0,5*45500)+(0,005*45500*0)

Beräknad sanktionsavgift	**22 750 kr**

Ankom: 2018-04-18 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1920747

Annika Pekonen-Karlsson

Från: Mikael Sköldberg
Skickat: den 24 april 2018 10:30
Till: Värmdö Miljö-Bygg
Ämne: VB: Yttrande BYGG.2017.4967

Kategorier: [redacted]

Hej hej.

Kan ni registrera detta yttrande på BYGG.2017.4967 och skicka mig ett uppdrag?

Med vänliga hälsningar

Mikael Sköldberg
Bygglovshandläggare/byggnadsinspektör
Bygg- och Miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
Tel direkt: 08-570 470 88
Tel kontaktcenter: 08-570 47000
Mikael.skoldberg@varmdo.se

Från: [redacted]
Skickat: den 24 april 2018 10:26
Till: Mikael Sköldberg <Mikael.Skoldberg@varmdo.se>
Ämne: Yttrande BYGG.2017.4967

Hej Mikael,

Vill på detta sätt kommentera ditt förslag till tjänsteskrivelse. Kommentarer uppdelade per beslutspunkt i ditt underlag:

1. Förslag på rättelse är, i min mening, baserad på en enskild subjektiv bedömning och saknar tydligt lagstöd. Inledande rekommenderad åtgärd var att riva plåttaket och lägga ett gammalt tegeltak, en åtgärd som ej är tillåten enligt nu gällande byggstandard, då takvinkeln är för låg enligt tidigare skrivelse. Val av plåttak är i linje med nuvarande byggstandard och kulören, är att anse, vara i linje med det ljusgrå betongtegel som ersattes. Eventuell glans är en naturlig del av materialet och kommer att mattas över tid. I övrigt är taket helt i linje med existerande tak inom och utom påtalat kulturmiljöområde, se tidigare redovisade exempel (ett fåtal av totalen). En eventuell ommålning kommer att väsentligt förkorta livslängden av existerande tak, leda till förfulning pga flagning och i övrigt ge en negativ miljöpåverkan, då den flagnande färgen landar i naturen. Rekommendation är att nuvarande tak och kulör kvarstår utan åtgärd.

2. Inbyggnationen av den öppna arean torde inte vara bygglovspliktig utan de sk Attefallsreglerna är tillämpliga i detta fall, varvid en retroaktiv bygganmälan borde räcka. Det var även de reglerna som låg till grund för att bygglov inte söktes.

3. Byggsanktionsavgiftens beräkning bör beakta Attefallsreglerna dvs endast anmälningsplikt, samt beräknas på den yta som har byggts in enligt samtal på plats (och inte på ursprunglig yta, som det ser ut nu).

Ankom: 2018-04-24 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1922689

4. Beräkning av sanktionsavgiften bör beakta Attefallsreglernas tillämpning, samt paragraf 53-54, då förseelsen bör tolkas vara av mindre allvarlig art och en positiv dialog skett genom hela processen efter avvikelse från regler uppmärksammats.

I övrigt kan tilläggas att hela detta ärende hade kunnat undvikas om det funnits någon som helst information kopplat till fastigheten avseende kommunens skyddsintresse avseende kulturmiljö, något som kommunen nu försöker åtgärda, men i detta fall negativt påverkar en medborgare och kostar både privata och kommunala medel i onödan.

Föreslår att kommunen positivt beaktar ovan i sitt beslut kring korrigering och ev sanktion.

Vänliga hälsningar,

[redacted]

Ankom: 2018-04-24 Ärende: BYGG.2017.4967 Handling: 1922689