



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-15

B 2013-001296

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**Älgö 82:4 Ekholmsvägen 10**

Ansökan om bygglov i efterhand för fritidshus samt tillbyggnad av fritidshus, påföljd och startbesked

**Förslag till beslut**

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägarna till fastigheten (personuppgift borttagen) och (personuppgift borttagen) och (personuppgift borttagen) solidariskt en byggsanktionsavgift om 12238 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslut eller dom har vunnit laga kraft. Fakturan kommer att skickas separat.
2. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med nedanstående upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att huvudbyggnad placeras närmare tomtgräns än tillåtna 6 meter (4,9 m).
3. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen med följande villkor:
  - Byggnadsdelen ska stakas ut.
  - Vatten och avlopp förhållanden ska redovisas till bygglovenheten innan byggstart. För anordnande av enskild VA-anläggning krävs tillstånd enligt miljöbalken. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning krävs. Kontakta miljöenheten tel. 08-718 80 00.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Björn Anjou, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs inte enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen då det bedöms uppenbart obehövt.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (Fakturan kommer att skickas separat):

- avgiften för lovet är 3640 kronor,
  - avgiften för startbeskedet är 2600 kronor, och
  - avgiften för planavgiften är 4992, totalt 11232 kronor.
- En faktura kommer att skickas separat.

Granskad av:  
johfor

### **Följande handlingar ska lämnas in till bygglovenheten inför beslut om slutbesked**

- Utlåtande från kontrollansvarig enligt 10 kap. 11 § punkt 6 plan- och bygglagen. Av utlåtandet ska framgå om alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet är uppfyllda. Om det är befogat förväntas utlåtandet innehålla anmärkningar. Kontrollansvarig ska i utlåtandet redogöra för att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat lov.
- Lägesintyg (inmätning av fasad), utförd av behörig mättekniker enligt Nacka lantmäterienhets behörighetslista.
- Relationsritning yttre ledningsdragningar. Ritningen ska vara skalenlig och visa alla yttre ledningsdragningar och stenkista med ungefärligt avstånd till tomtgräns.

### **Ärendet**

Den 14 oktober 2013 inkom en ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus. Tillbyggnadens byggnadsarea är 22 kvm och det befintliga huset har 20 kvm byggnadsarea. Tillbyggnaden placeras 4,9 meter från tomtgräns mot väster, Älgö 82:3. Fasadbeklädnaden för hela byggnaden är träpanel och takbeläggningen är plåt.

Den 23 oktober 2013 ringde en anonym som påstod att det befintliga fritidshuset om 20 kvm är byggd utan bygglov och uppfördes under år 2013.

Efter kontroll av flygfoton kunde bygglovenheten konstatera att fritidshuset restes upp under 2013. Inget bygglov har sökts för huset.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 471 . Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad ej får uppta större byggnadsarea än 200 kvm. Största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage får ej överstiga 60 kvm. Huvudbyggnad skall placeras minst 6 m från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomtgräns, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2 m från tomtgräns.

### **Yttranden**

Sökanden, hans ombud och medsökande har getts möjlighet att yttra sig över bygglovenhetens förslag till beslut. Inget svar har kommit in.

Berörda grannar har underrättats om ansökningen och fått tillfälle att yttra sig.

Svar utan erinran har kommit in från fastighetsägarna till Älgö 53:12 och Älgö 53:16. Svar med erinran har kommit in från fastighetsägare till Älgö 82:3. Fastighetsägaren till Älgö 82:3 framför att avvikelse kommer att påverka honom på ett negativt sätt då byggnaden kan påverka hans planer för att förlänga en befintlig byggnad på hans tomt.

### **Skäl till beslut**

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att huvudbyggnad placeras närmare tomtgräns än tillåtna 6 meter (4,9 m). Bygglovenheten bedömer att avvikelsen, är att betrakta som liten och förenlig med planens syfte. I övrigt bedömer bygglovenheten att åtgärden uppfyller



utformnings- och anpassningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.  
Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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. Bygglövenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har utförts utan startbesked.

Enligt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen (PBF) är byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har getts för en liten byggnad 0,25 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

I aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked  $0,25 \times 44\,500 + 0,005 \times 44\,500 \times (20 - 15) = 12\,238$  kronor.

Sammanfattningsvis föreslås miljö- och stadsbyggnadsnämnden att:

1. Påföra byggsanktionsavgift
2. Ge bygglov
3. Ge startbesked

## Bygglövenheten

Romek Franczak  
handläggare

## Bilagor

1. Primärkarta
2. A-ritningar