



Stadsbyggnadsnämnden

## Stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-08-23

**Plats och tid:** Storskär/Norrskär, kl. 18:00  
**Kallade:** Ledamöter  
**Underrättade:** Ersättare  
**Vid förhinder:** Meddela ersättare och [anton.hallstrom@vaxholm.se](mailto:anton.hallstrom@vaxholm.se).  
**Information:** Ärendena har delats in i A- och B-ärenden. Detta innebär att de ärenden som är markerade med A inte kommer att föredras och att de ärenden som är markerade med B kommer att föredras under sammanträdet. Vid frågor om A-ärenden, kontakta gärna förvaltningen innan sammanträdet.

Ärende Beskrivning Föredragande

Ärende	Beskrivning	Föredragande
1	Justering och fastställande av föredragningslista	Ordföranden
2 B	Förvaltningen informerar	Kristina Henschen
3 B	██████████ Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnader, installation av eldstad samt rivningslov för komplementbyggnad	Kristina Henschen
4 B	██████████ Bygglov för tillbyggnad av ponton samt nybyggnad av servicebod	Mikael Johansson
5 B	██████████ Nybyggnad av två bodar	Mikael Johansson
6 A	Rapportering av statistik, bygglov, strandskydd och tillsyn	Kristina Henschen
7 B	██████████ Bygglov för tillbyggnad av fritidshus	Kristina Henschen
8 A	██████████ Tillsyn PBL, Byggsanktionsavgift för påbörjade byggnadsarbeten utan statbesked	Kristina Henschen
9 A	██████████ Tillsyn PBL, Byggsanktionsavgift för påbörjade byggnadsarbeten utan startbesked	Kristina Henschen



<b>10 A</b>		<b>Kristina Henschen</b>
<b>11 A</b>	<b>Rapportering av delegeringsbeslut</b>	<b>Kristina Henschen</b>
<b>12 A</b>	<b>Information om inkomna ärenden</b>	<b>Kristina Henschen</b>
<b>13 A</b>	<b>Nämndinitiativ (LVD)- Nämndinitiativ 23 augusti 2023</b>	<b>Kristina Henschen</b>

Anders Garstål (S)  
Ordförande

Anton Hallström  
Sekreterare

S. 5-35, 37-53, 56-72, 77-97, 101-108, 115-136 och 140-169 undantagna publicering på hemsidan med hänvisning till dataskyddslagstiftning.

Bygglövsenheten  
Sara Balaban Kadir  
Bygglövshandläggare

## **Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnader, installation av eldstad samt rivningslov för komplementbyggnad**

### **Förslag till beslut**

Rivningslov för rivning av befintlig byggnad (garage) och bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad A (arbetsrum och förråd) samt installation av eldstad ges.

Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad B (garage) avslås med hänvisning till de skäl som framförs av bygglövsenheten.

Avgift tas ut med 10 176 kronor enligt fastställd taxa. Avgiften har reducerats (12 kap. 8 och 8 a §§).

### **Sammanfattning och motivering**

Föreslagen ny komplementbyggnad B (garage) har en byggnads- och bruttoarea om 48,8 kvm och föreslås placeras på fastighetens sydvästra hörn. Del av garaget, närmare bestämt ca 18 kvm, placeras på u<sub>3</sub> område som får användas för dagvattenledning i dike eller ledning och med prickning betecknat område där marken inte får bebyggas.

Att placera komplementbyggnad på område avsedd för dagvattendiken eller dagvattenledning samt inom prickning betecknat område, mark som inte får bebyggas, bedöms inte vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 c §, PBL.

Enligt planbeskrivningen är målsättningen att bibehålla den ursprungliga bebyggelsekaraktären och känslan av skärgårdsö. Vägarna, som är en viktig del i områdets karaktär, är smala och slingrande med diken och saknar gångbana. Planförslaget anger generellt att kvartersmark intill vägarna lämnas fria från byggnader. Utmed lokalväg och gårdsväg anges en 6 meter bred ej byggbar zon. Bostadshuset ska generellt placeras inne på tomten och att komplementbyggnader får ej placeras och utformas så att de ger ett dominerande intryck från vägsidan.

Uppförande av nytt garage och ny infart öppnar upp gaturummet och för att kunna göra det behöver häckar och andra växtligheter tas bort vilket format vägkaraktären. Vidare kommer garaget med dess placering ge ett dominerande intryck från vägsidan. Inlämnat förslag redovisar att det inte på något sätt tar hänsyn till varsamhetskraven eller lämpligt placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § (PBL - SFS 2010:900). Nybyggnad av garage påverkar därmed stadsbilden och intresset av en god miljöverkan

negativt.

Bygglovsenhetens förslag till beslut är att bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad A (arbetsrum och förråd), installation av eldstad samt rivningslov för rivning av befintlig byggnad (garage) ges. Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad B (garage) avslås.

#### **Ekonomi**

Om nämnden ger lov enligt förvaltningens förslag gäller följande:

Avgift tas ut med 10 176 kr enligt fastställd taxa.

Full avgift är 39 275 kr enligt fastställd taxa. Reduktion har gjorts med 29 099 kr (12 kap. 8 och 8 a §§)

Om nämnden ger lov till alla sökta åtgärder gäller följande:

Avgift tas ut med 21 106 kr enligt fastställd taxa.

Full avgift är 39 275 kr enligt fastställd taxa. Reduktion har gjorts med 18 169 kr (12 kap. 8 och 8 a §§)

#### **Handlingar som ingår i beslutet**

Tjänsteutlåtande 2023-08-10

Underlag och bedömning av ärendet 2024-06-27, rev 2023-07-20

Ansökan, inkom 2023-03-22

Skrivelse, fotografier, inkom 2023-03-22

Situationsplan, inkom 2023-06-15

Fasadritning, inkom 2023-06-15

Sektionsritning, inkom 2023-06-15

Planritning, inkom 2023-06-15

Visualisering, inkom 2023-06-15

Yttrande från sökanden, inkom 2023-07-18

#### **Beslutsbilaga**

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

#### **Kopia på beslutet till**

**För åtgärd:** Bygglovsenheten för expediering

Bygglövsenheten  
Mikael Johansson  
Bygglövshandläggare

## Bygglöv för tillbyggnad av ponton samt nybyggnad av servicebod

### Förslag till beslut

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av ponton samt nybyggnad av servicebod avslås.

Avgift tas ut med 0 kronor enligt fastställd taxa. Avgiften har reducerats (12 kap. 8 och 8 a §§).

### Sammanfattning och motivering

Ansökan avser bygglov för en sjömack med fyra pontoner. Tre av pontonerna finns redan på plats. Av dem har en av pontonerna bygglov sedan tidigare och två av pontonerna är utplacerade med stöd av ett tidsbegränsat bygglov som har slutat gälla. En fjärde ponton föreslås tillkomma och på den föreslås en liten servicebod placeras.

De tre pontonerna som ansökan avser föreslås placeras på ett vattenområde som enligt detaljplanen inte får överbyggas. Att placera ut pontoner på ett vattenområde innebär att överbygga området. Därför innebär ansökan en avvikelse mot detaljplanens regler. Avvikelsen är inte liten.

Bygglövsenhetens förslag till beslut är att ansökan om bygglov för tillbyggnad av ponton och nybyggnad av servicebod ska avslås.

### Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteutlåtande, 2023-08-10  
Underlag och bedömning av ärendet 2023-08-10  
Skrivelse, fotografier 2023-05-31  
Ansökan, inkom 2022-10-04

### Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

### Kopia på beslutet till

För åtgärd: Bygglövsenheten för expediering



Bygglövsenheten  
Zaid Al Mohanak  
Bygglövshandläggare

## Bygglöv för nybyggnad av två bodar (allmän toalett och försäljningsbod)

### Förslag till beslut

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 2 bodar (allmän toalett och försäljningsbod), uppförande av brygga med anläggning för septiktömning och elbåtsladdning samt uppförande av ett miljöskåp avslås med hänvisning till de skäl som framförs av bygglövsenheten.

Avgift tas ut med 0 kronor enligt fastställd taxa.

### Sammanfattning och motivering

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 2 bodar (allmän toalett och försäljningsbod), uppförande av brygga med anläggning för septiktömning och elbåtsladdning samt uppförande av ett miljöskåp. Uppförande av försäljningsbod och miljöskåp avser [REDACTED]. Uppförande av allmän toalett och brygga med anläggning för septiktömning och elbåtsladdning avser [REDACTED]. Fastighetsägare för båda fastigheterna är Vaxholms kommun.

Sökande, [REDACTED], driver sjömack som är belägen på [REDACTED]. Sjömacken består av tre pontoner, pontonen närmast land är uppförd med stöd av bygglov beslutat 1973-12-06, och resterande två pontonerna är uppförda med stöd av tidsbegränsat bygglov som hanterades i ärende BYGG.2005.682.

Det tidsbegränsade lovet slutade gälla 2018-05-22 och kunde inte förlängas eftersom den maximala tiden för ett tidsbegränsat bygglov uppnåtts. Anläggningens ägare har fått möjlighet att göra frivillig rättelse genom att ta bort delar av anläggningen. Rättelse har inte skett.

För fastigheterna gäller detaljplan Dp 164 som fastställdes den 17 augusti 1964. Bestämmelserna för platsen där tilltänkt uppförande av brygga med anläggning för septiktömning och elbåtsladdning på fastighet [REDACTED] ligger inom ett område som på plankartan är markerat med Vb, specialområde: vattenområde som får överbyggas.

Resten av den förslagna åtgärden är belägen på fastighet [REDACTED]. Fastigheten är markerad med TB, Specialområde; Trafikområde för småbåtsändamål.

Samtliga föreslagna platser för den tilltänkta åtgärden är ianspråktaga av fastighetsägare till [REDACTED] genom arrendeavtal eller genom att fastighetsgränsen mot [REDACTED] har överskridits och är betraktad som hemfridszon. Fastighetsägare till [REDACTED] bedriver sjötrafik och egen tankstation där det tilltänka uppförandet av brygga med anläggning för septiktömning och

elbåtsladdning är tänkt att förankras.

Trots att den planerade åtgärden är planerlig så är Bygglovsenheten förslag till beslut att ansökan om bygglov för nybyggnad av 2 bodar (allmän toalett och försäljningsbod), uppförande av brygga med anläggning för septiktömning och elbåtsladdning samt uppförande av ett miljöskåp ska avslås med hänvisning till att marken och vattenområdet för den förslagna åtgärden redan är ianspråktaget och inte allmänt tillgängligt. Därför finns inte möjligheterna att ordna relevant samhällsservice och åtgärden skulle innebära en betydande olägenhet för nuvarande verksamhet.

Vid avvägningen av olika enskilda och allmänna intressen överväger det allmänna intresset av att åtgärden ska vara lämplig för ändamålet och det enskilda intresset hos den nuvarande verksamheten att använda sin tomtplats och fortsätta sin verksamhet framför det enskilda intresset hos sökanden att få sin ansökan beviljad.

2 kap 1 § PBL, Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Ansökan om lov avslås.

### **Ekonomi**

För ärenden inkomna 2022-01-01 till 2022-12-31 tillämpas 2022 års taxa.

Avgift tas ut enligt punkt B 17.1, B 4.1.

Tidsfristen i detta ärende överskrids med 4 veckor eller mer, vilket innebär att lovavgiften reduceras med 5/5 (100 %) och därmed utgår (12 kap. 8 och 8 a §§).

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Tjänsteutlåtande 2023-08-10

Underlag och bedömning av ärendet

Ansökan, inkom 2022-12-12

Situationsplan, inkom 2022-12-12

3D-skiss- vision för området, inkom 2022-12-12

Fotografi historik och omgivning, inkom 2022-12-12

Fasadritning färg, försäljningsbod S och Ö, inkom 2022-12-12

Fasadritning försäljningsbod, inkom 2022-12-12

Fasadritning - färg, Allmän toalett, inkom 2022-12-12

Planritning Allmän toalett, inkom 2022-12-12

Fasadritning allmän toalett, inkom 2022-12-12

Bedömning och föreläggande om komplettering, skickat 2023-05-30

E-post- begäran om anstånd, inkom 2023-06-28

### **Beslutsbilaga**

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

### **Kopia på beslutet till**

**För åtgärd:** Bygglovsenheten för expediering

**Akkumulerad statistik bygglov, strandskydd och tillsyn**

Data tom 2023-07-30

SBN.2023.396

**BYGGLOV**

Från kompletta handlingar			Föregående period
till beslut (enligt 8 kap. 27 § PBL)	Antal beslut	Medelvärde i veckor	Medelvärde i veckor
Delegation planenligt	77	3,6	4,4
Delegation ej planenligt	15		14,1
Delegation utom plan	15	2,4	2,3
Nämnd planenligt	0	Ärenden saknas	Ärenden saknas
Nämnd ej planenligt	3	6,4	6,4
Nämnd utom plan	0	Ärenden saknas	Ärenden saknas
<b>Totalt antal beslut</b>	<b>110</b>	<b>4,6</b>	<b>5,4</b>
<b>Varav delegationsbeslut</b>	<b>107</b>		
<b>Varav nämndbeslut</b>	<b>3</b>		

Från ansökan till expediering			Föregående period
	Antal beslut	Medelvärde i veckor	Medelvärde i veckor
Delegation planenligt	77	26,6	29,1
Delegation ej planenligt	15	43,1	45,0
Delegation utom plan	15	33,8	33,8
Nämnd planenligt	0	Ärenden saknas	Ärenden saknas
Nämnd ej planenligt	3	89,2	89,2
Nämnd utom plan	0	Ärenden saknas	Ärenden saknas
<b>Totalt</b>	<b>110</b>	<b>31,5</b>	<b>34,1</b>

Ärenden som klarar			Föregående period
10 veckors handläggningstid	Antal ärenden	Antal ärenden	
Delegation planenligt	68	48	
Delegation ej planenligt	13	10	
Delegation utom plan	15	14	
Nämnd planenligt	0	0	
Nämnd ej planenligt	2	2	
Nämnd utom plan	0	0	
<b>Antal ärenden som klara 10 v totalt</b>	<b>98</b>	<b>74</b>	
<b>Antal ärenden som klara 10 v i %</b>	<b>89%</b>	<b>87%</b>	

Ärenden som inte klarar			Föregående period
10 veckors handläggningstid	Antal ärenden	Antal ärenden	
Delegation planenligt	9	9	
Delegation ej planenligt	2	1	
Delegation utom plan	0	0	
Nämnd planenligt	0	0	
Nämnd ej planenligt	1	1	
Nämnd utom plan	0	0	
<b>Antal ärenden som inte klarar 10 v</b>	<b>12</b>	<b>11,0</b>	
<b>Antal ärenden som inte klarar 10 v i %</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	

STRAND			Föregående period
Från ansökan till expediering	Antal beslut	Medelvärde i veckor	Medelvärde i veckor
Delegation	31	43,6	43,6
Nämnd	2	117,8	158,1
<b>Totalt antal beslut</b>	<b>33</b>		<b>49,6</b>

TILLSYN			Föregående period
Tillsynsärenden	Antal ärenden	Antal ärenden	
Avskrivning	43	40	
Byggsanktionsavgift	10	9	
Vitesföreläggande	2	0	
Övrigt	0	0	
<b>Totalt antal tillsynsärenden</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	
<b>Handläggningstid - medelvärde**</b>	<b>141,4</b>	<b>143,4</b>	
<b>Handläggningstid - median**</b>	<b>113,3</b>	<b>113,3</b>	

\*\* Veckor





2023	Period	12/6 - 30/7 (v 24 - 30)	2/1 - 11/6 (v 1- 23)	19/12 - 1/1 (v 51 & 52)	19/9 - 25/9 (v 38)
BYGG	Antal nya BYGG - handläggare (exkl tillsyn)	19	68	6	2
BYGG	Antal nya BYGG - inspektör (exkl tillsyn)	8	30	2	1
BYGG	Antal byggbeslut (ansökan)	27	145	11	3
BYGG	Antal byggbeslut (anmälan)	27	113	8	13
BYGG	Antal ej fördelade BYGG	-		43	133
BYGG	Antal ärenden beslutade i nämnd (månadsvis)	-	4		1
	Äldsta ej fördelade ärendet (inkom datum)	-		2022-07-25	2021-11-12
STRAND	Antal nya STRAND (exl tillsyn)	4	17	1	1
STRAND	Antal beslut STRAND	8	23	1	0
STRAND	Antal ej tilldelade STRAND	3		24	53
STRAND	Antal ärenden beslutade i nämnd (månadsvis)	-	1		0
	Äldsta ej fördelade ärendet (inkom datum)	2022-12-23		2021-12-09	2021-12-09
Tillsyn	Antal nya	14	14	0	0
Tillsyn	Antal beslut	12	41	0	0
Tillsyn	Antal pågående	256		283	284
Tillsyn	Antal ärenden beslutade i nämnd (månadsvis)	-	11		0
	Äldsta pågående ärende TILLSYN (inkom datum)	2000-10-23		2000-10-23	2000-10-23

<b>Avgifter</b>		Tom datum: 2023-07-30	
Faktiska avgifter	3 303 429,00 kr		
Reducerat belopp	1 334 625,00 kr		40%
Slutgiltiga avgifter	1 952 304,00 kr		59%
Varav strandskyddsdisp.	326 330,00 kr		

Bygglövsenheten  
Zaid Al Mohanak  
Bygglövshandläggare

## Bygglöv för tillbyggnad av fritidshus

### Förslag till beslut

Bygglöv för tillbyggnad av fritidshus avslås med hänvisning till de skäl som framförs av bygglövsenheten.

Avgift tas ut med 7 032 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### Sammanfattning och motivering

Ansökan avser tillbyggnad av fritidshus på fastigheten [REDACTED].  
Föreslagen åtgärd innebär att altanen på entréplanet (fasad mot nordväst) byggs ut med 19,89 kvm (1,8 x 11,05m) och en trappa anläggs upp till altanen. Utbyggnad av suterrängplan (fasad mot sydväst) görs med 45,31 kvm ((2,3+1,8) x 11,05m) för att möjliggöra uppförande av tre sovrum samt utgrävning av outgrävt utrymme i suterrängplan och uppförande av ett fönster på fasad mot nordväst som är beräkningsgrund för fasad, utrymmet är tänkt att utnyttjas som teknikutrymme. Planlösningen och användningen på suterrängplanen ändras markant. Utöver ovan nämnda tillbyggnader, rivs omklädning/dusch och bastu, förråd görs om till WC/bad och WC/dusch samt anläggning av ny enskild avloppsanläggning.

Befintligt BYA är 79 kvm, BYA efter föreslagen åtgärd blir 133 kvm enligt inskickade handlingar.

Fastigheten har landareal 4726 kvm och är bebyggd med ett fritidshus i suterräng.  
Fritidshuset är uppfört 1991.

Fastigheten är belägen utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning.

För fastigheten gäller detaljplan Dp 315, laga kraft 1990-06-21, och detaljplanen reglerar bland annat antal våningar. Enligt detaljplanen får huvudbyggnaden uppföras i högst en våning.

Den planerade utbyggnaden kommer att hamna på prickmark, mark som inte får bebyggas.  
Den förslagna åtgärden innebär ökad volym och ändrad användning av källarplanet samt utgrävning av outgrävt utrymme i suterrängplan och uppförande av ett fönster på fasad mot nordväst som är beräkningsgrund för fasad, som skulle uppfattas som en extra våning vilket är planstridigt. Enligt detaljplanen får huvudbyggnaden uppföras i högst en våning.

I detaljplanen regleras utnyttjandegrad till högst en huvudbyggnad på fastigheten om 160 kvm BYA och högst två uthusbyggnader om 30 kvm BYA vardera.

Fastigheten finns inventerad i kulturmiljöunderlag och landskapsanalys Tynningö 2020.

Området är utpekad som område av riksintresse för kulturmiljö av Riksantikvarieämbetet.

Ansökan innebär en avvikelse mot detaljplanens regel om högst antal våningar och detaljplanens regler om prickmark som inte får bebyggas.

Avvikelsen kan inte anses vara liten enligt vad som anges i Plan- och bygglagen.

Bygglovsenhetens förslag till beslut är att ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus ska avslås.

Kraven för bygglov enligt 9 kap. 30a § PBL bedöms enligt Bygglovsenheten inte vara uppfyllda.

### **Ekonomi**

Avgift tas ut med 7 032 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige, faktura för avgiften skickas separat.

Full avgift i detta ärende är 8 715 kr och bygglovsdelen är 8 415 kr. Tidsfristen i detta ärende överskrids med mindre än 1 vecka, vilket innebär att lovavgiften reduceras med 1/5 (20 %) och beräknas till 7 032 kr. (PBL 12 kap. 8 a första stycket.)

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Tjänsteutlåtande 2023-08-10

Underlag och bedömning av ärendet 2023-08-07

Ansökan, inkom 2023-06-02

Situationsplan, inkom 2023-06-02

Planritningar, inkom 2023-06-02

Fasadritningar, inkom 2023-06-07

Bedömning, skickat 2023-07-20

Skrivelse från sökande med utdrag från Boverket, inkom 2023-07-23

Yttrande från sökanden, inkom 2023-07-23 vid förslag avslag

Nytt meddelande från sökande, inkom 2023-08-04

Beslutsbilaga

Till beslutet hör en beslutsbilaga med viktig information som rör ärendet.

### **Kopia på beslutet till**

**För åtgärd:** Bygglovsenheten för expediering

Bygglövsenheten  
Fadi Naccache  
Tillsynshandläggare

## Byggsanktionsavgift för påbörjade bygnadsarbeten utan startbesked

### Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, tas en byggsanktionsavgift på 2 675 kr ut solidariskt av ägarna till fastigheten [REDACTED] för att ha påbörjat installation av vatten- och avlopp utan startbesked för åtgärden.

### Sammanfattning

2018-08-24 utfärdades startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad, s.k. Attefallshus, [REDACTED]

Vid lägeskontroll 2020-10-13 noterade kommunens tjänstemän att komplementbyggnaden inte är utförd enligt den i startbeskedet beslutad planritningen. I stället för sovalkov och förråd har ett kök och toalett inretts, ingen anmälan om VA-anslutning hade inkommit till bygglövsenheten. Bygglövsenheten upprättade med anledning därav ett tillsynsärende på den aktuella fastigheten.

2023-05-12 inkom en anmälan i efterhand för åtgärderna, [REDACTED]. Startbesked utfärdades i delegationsbeslut SB § 313 och av beslutet framgick det att beslut om byggsanktionsavgift tas av stadsbyggnadsnämnden i ett separat ärende, vilket gäller detta ärende.

Det är ostridigt att bygnadsarbeten för installation av vatten och avlopp påbörjats utan startbesked. Åtgärden har vidtagits under [REDACTED] tid som fastighetsägare. Åtgärden bedöms vara anmälningspliktig enligt 6 kap 5 § pkt. 5 PBF.

Enligt 9 kap 13 § pkt 4 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp som kräver anmälan till 0,05 prisbasbelopp om åtgärden inte berör en bygnads- eller markarea. Prisbasbeloppet för 2023 är 53 500 kr. Byggsanktionsavgiften blir 2 675 kr.

Byggsanktionsavgiften tas ut solidariskt av [REDACTED] i egenskap av ägare till fastigheten [REDACTED] när överträdelsen begicks, i enlighet med 11 kap 57 och 60 §§ PBL.

## Ärendebeskrivning

2018-08-24 utfärdades starbesked för nybyggnad av komplementbyggnad, s.k. Attefallshus, [REDACTED]

Vid lägeskontroll 2020-10-13 noterade kommunens tjänstemän att komplementbyggnaden inte är utförd enligt den i startbeskedet beslutad planritningen. I stället för sovalkov och förråd har ett kök och toalett inretts, ingen anmälan om VA-anslutning hade inkommit till bygglovsenheten. Bygglovsenheten upprättade med anledning därav ett tillsynsärende på den aktuella fastigheten.

2023-05-12 inkom en anmälan i efterhand för åtgärderna, [REDACTED]. Startbesked utfärdades i delegationsbeslut SB § 313 och av beslutet framgick det att beslut om byggsanktionsavgift tas av stadsbyggnadsnämnden i ett separat ärende, vilket gäller detta ärende.

### *Fastighetens/områdets förutsättningar*

Fastigheten omfattas av detaljplan, Dp 378.

### *Gällande lagar och föreskrifter samt tillämpliga bestämmelser*

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, tillämpas i detta ärende.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver en anmälan.

Enligt 6 kap 5 § pkt. 5 PBF krävs det en anmälan för installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning.

Enligt 11 kap. 5 § PBL 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 denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 9 kap 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av 9 kap PBF. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap 13 § pkt. 4 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b PBL eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är

- för installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp 0,05 prisbasbelopp om åtgärden i första stycket 3-7 inte berör en byggnads eller markarea.

Enligt 11 kap 60 § PBL framgår att, om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

#### *Kommunicering av bedömning*

Genom underrättelse den 2023-06-02 gavs fastighetsägarna tillfälle att yttra sig över bygglovsenhetens anspråk på byggsanktionsavgift, senast den 2023-06-30. Inget yttrande har inkommit.

#### **Bedömning**

Det är ostridigt att byggnadsarbeten för installation av vatten och avlopp påbörjats utan startbesked. Åtgärden har vidtagits under [REDACTED] tid som fastighetsägare.

Åtgärden bedöms vara anmälningspliktig enligt 6 kap 5 § pkt. 5 PBF.

Enligt 9 kap 13 § pkt 4 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp som kräver anmälan till 0,05 prisbasbelopp om åtgärden inte berör en byggnads- eller markarea.

Prisbasbeloppet för 2023 är 53 500 kr.

Byggsanktionsavgiften blir 2 675 kr (0,05x53500x1)

Byggsanktionsavgiften tas ut solidariskt av [REDACTED] i egenskap av ägare till fastigheten [REDACTED] när överträdelsen begicks, i enlighet med 11 kap 57 och 60 §§ PBL.

#### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteutlåtande 2023-07-04

Underlag och bedömning, upprättad 2023-06-02

Fasad-, plan- och sektionsritning, inkom 2018-07-04

Fasad-, plan- och sektionsritning, inkom 2023-05-12

Situationsplan, inkom 2023-05-12

Startbesked, 2023-05-24

#### **Kopia på beslutet till**

**För åtgärd:** Bygglovsenheten för expediering

Bygglövsenheten  
Fadi Naccache  
Tillsynshandläggare

[REDACTED]

## Byggsanktionsavgift för påbörjade byggnadsarbeten utan startbesked

### Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 12 § punkt 4 plan- och byggförförordningen (2011:338), PBF, tas en byggsanktionsavgift på 12 037 kr ut av [REDACTED] för att utan startbesked ha påbörjat byggnadsarbeten för uppställning av två containrar på fastigheten [REDACTED] enligt Tillsynsrapport 2023-04-11.

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 6 § punkt 4 plan- och byggförförordningen (2011:338), PBF, tas en byggsanktionsavgift på 165 315 kr ut av [REDACTED] för att utan startbesked ha påbörjat byggnadsarbeten för nybyggnad av arbetsbod på fastigheten [REDACTED], enligt Tillsynsrapport 2023-04-11.

Vidare beslutar stadsbyggnadsnämnden med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att förelägga [REDACTED], att senast två månader efter delgivning av detta beslut vidta rättelse på så vis att två containrar och arbetsboden tas bort från fastigheten [REDACTED], enligt Tillsynsrapport 2023-04-11.

### Sammanfattning

2021-10-17 inkom till bygglövsenheten ett klagomål från ägarna till fastigheten [REDACTED] om att ägaren till [REDACTED] uppställt två containrar och en barack på fastigheten [REDACTED]. 2022-02-03 inkom ytterligare klagomål gällande containrarna och baracken från ägaren till grannfastigheten [REDACTED].

Vid bygglövsenhetens platsbesök 2023-03-31 kunde konstateras att två containrar med en area om 20,4 kvm vardera och en arbetsbod om 24,4 kvm byggnadsarea är uppställda på fastigheten [REDACTED] intill tomtgränsen mot fastigheten [REDACTED]. Den aktuella platsen är enligt lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut Vaxholm 0187-07-30, avsedd för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsanläggning, se bilaga 1 och Tillsynsrapport 2023-04-11.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ett utdrag ur kommunens flygfoton gör gällande att åtgärderna utfördes mellan åren 2020-2022, se bilaga 1. Åtgärderna är bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § pkt. 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 6 kap 1 § pkt 2 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Bygglov saknas för åtgärderna.

Bygglovsenheten bedömer att det är sannolikt att bygglov inte kan beviljas i efterhand för åtgärderna. Åtgärderna bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § pkt. 1 och 4 PBL pga. avvikelse från detaljplan DP 376 då arbetsboden är placerad närmare gränsen än 4 meter, samt med hänvisning till de så kallade anpassningsbestämmelserna i 2 kap 6 § pkt. 1 PBL. Avvikelsen bedöms inte vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Vidare bedöms containrar på en fastighet avsedd för en- och tvåbostadshus vara ett främmande inslag i stads- och landskapsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan. Containrarna och arbetsboden är även placerade på en plats avsedd för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsanläggning. Mot bakgrund av detta kan inte bygglov beviljas.

Grannfastigheterna [REDACTED] har tidigare ägts av [REDACTED]. Containrarna och arbetsboden har placerats på den aktuella platsen utan godkännande från ägarna till fastigheten [REDACTED]. Svea hovrätt har i en dom om särskild handräckning gällande bland annat containrarna och arbetsboden ansett det styrkt att [REDACTED] placerat egendomen på fastigheten [REDACTED] se bilaga 2. Mot bakgrund av detta tas byggsanktionsavgiften ut av [REDACTED] i egenskap av den som begick överträdelsen, med stöd av 11 kap 57 § pkt. 2 PBL.

Det är ostridigt att upplag av två containrar anordnats samt en arbetsbod uppförts på fastigheten [REDACTED]. Åtgärderna har utförts utan bygglov och startbesked och har vidtagits av [REDACTED]

Arbetsbodens placering närmare gränsen än 4 meter innebär en avvikelse från detaljplanen och avvikelsen bedöms inte vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Vidare bedöms containrar på en fastighet avsedd för en- och tvåbostadshus vara ett främmande inslag i stads- och landskapsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan. Containrarna och arbetsboden är även placerade på en plats avsedd för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsanläggning. Mot bakgrund av detta kan inte bygglov beviljas i efterhand för åtgärderna.

Då bygglov inte kan beviljas måste containrarna och arbetsboden tas bort från fastigheten.

Enligt 9 kap 12 § pkt 4 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov till 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag. Prisbasbeloppet för 2023 är 53 500 kr. Berörd area är 40 kvm. Byggsanktionsavgiften för upplag av containrar blir 12 037 kr.

Enligt 9 kap 6 § pkt 4 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en nybyggnad av en annan byggnad än de som avses i 1-3 som kräver bygglov till 3 prisbasbelopp med ett tillägg av





0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean för arbetsboden blir 9 kvm. Byggsanktionsavgiften blir 165 315 kr.

Byggsanktionsavgiften tas ut av [REDACTED] i egenskap av den som begick överträdelsen, med stöd av 11 kap 57 § pkt. 2 PBL.

Om rättelse vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp för överläggning vid nämndens sammanträde den 2023-08-23 kommer ingen sanktionsavgift att tas ut. Med rättelse avses att containrarna och arbetsboden tas bort från fastigheten, enligt Tillsynsrapport 2023-04-11.

Vidtar den avgiftsskyldige inte rättelse enligt detta beslut kommer en ny avgift för överträdelsen att tas ut med det dubbla belopp som togs ut senast till dess att rättelse vidtagits.

### Ärendebeskrivning

2021-10-17 inkom till bygglovsenheten ett klagomål från ägarna till fastigheten [REDACTED] om att ägaren till [REDACTED] uppställt två containrar och en barack på fastigheten [REDACTED]. 2022-02-03 inkom ytterligare klagomål gällande containrarna och baracken från ägaren till grannfastigheten [REDACTED].

Vid bygglovsenhetens platsbesök 2023-03-31 kunde konstateras att två containrar med en area om 20,4 kvm vardera och en arbetsbod om 24,4 kvm byggnadsarea är uppställda på fastigheten [REDACTED] intill tomtgränsen mot fastigheten [REDACTED]. Den aktuella platsen är enligt lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut Vaxholm 0187-07-30, avsedd för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsanläggning, se bilaga 1 och Tillsynsrapport 2023-04-11.

Ett utdrag ur kommunens flygfoton gör gällande att åtgärderna utfördes mellan åren 2020-2022, se bilaga 1.

Åtgärderna är bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § pkt. 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 6 kap 1 § pkt 2 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Bygglov saknas för åtgärderna.

Bygglovsenheten bedömer att det är sannolikt att bygglov inte kan beviljas i efterhand för åtgärderna. Åtgärderna bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § pkt. 1 och 4 PBL pga. avvikelse från detaljplan DP 376 då arbetsboden är placerad närmare gränsen än 4 meter, samt med hänvisning till de så kallade anpassningsbestämmelserna i 2 kap 6 § pkt. 1 PBL. Avvikelsen bedöms inte vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Vidare bedöms containrar på en fastighet avsedd för en- och tvåbostadshus vara ett främmande inslag i stads- och landskapsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan. Containrarna och arbetsboden är även placerade på en plats avsedd för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsanläggning. Mot bakgrund av detta kan inte bygglov beviljas.

### Bakgrund

Grannfastigheterna [REDACTED] har tidigare ägts av [REDACTED] och [REDACTED]. Containrarna och arbetsboden har placerats på den aktuella platsen utan godkännande från ägarna till fastigheten [REDACTED]. Svea hovrätt har i en dom om

särskild handräckning gällande bland annat containrarna och arbetsboden ansett det styrkt att [redacted] placerat egendomen på fastigheten [redacted] se bilaga 2. Mot bakgrund av detta tas byggsanktionsavgiften ut av [redacted]

#### *Fastighetens/områdets förutsättningar*

Fastigheten omfattas av detaljplan, Dp 376. Bestämmelserna innebär bland annat att minsta avstånd från tomtgräns för byggnader är 4 meter.

#### *Gällande lagar och föreskrifter samt tillämpliga bestämmelser*

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL och plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, tillämpas i detta ärende.

Enligt 9 kap 2 § pkt 1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 6 kap 1 § pkt 2 PBF krävs det bygglov för upplag och materialgårdar.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Enligt 11 kap. 5 § PBL 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 denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 9 kap 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av 9 kap PBF. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap 12 § pkt 4 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är

- 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag, en materialgård, en tunnel, ett bergrum, en parkeringsplats eller en begravningsplats.

Enligt 9 kap 6 § punkt 4 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som

byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är

- för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 11 kap 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse inom en viss tid, om det på fastigheten eller byggnadsverket har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

#### *Yttranden*

2023-04-19 skickades bygglovsenhetens bedömning till [REDACTED] med uppmaning att frivilligt vidta rättelse genom att ta bort containrarna och arbetsboden från [REDACTED]. I samband med detta gavs [REDACTED] även tillfälle att inkomma med en skriftlig förklaring med avsikt på åtgärderna. Inget yttrande har inkommit.

#### **Bedömning**

Det är ostridigt att upplag av två containrar anordnats samt en arbetsbod uppförts på fastigheten [REDACTED]. Åtgärderna har utförts utan bygglov och starbesked och har vidtagits av [REDACTED].

Åtgärderna bedöms vara bygglovspliktiga enligt 9 kap 2 § pkt 1 PBL och 6 kap 1 § pkt 2 PBF.

Arbetsbodens placering närmare gränsen än 4 meter innebär en avvikelse från detaljplanen och avvikelsen bedöms inte vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Vidare bedöms containrar på en fastighet avsedd för en- och tvåbostadshus vara ett främmande inslag i stads- och landskapsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan. Containrarna och arbetsboden är även placerade på en plats avsedd för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsanläggning. Mot bakgrund av detta kan inte bygglov beviljas i efterhand för åtgärderna.

Då bygglov inte kan beviljas måste containrarna och arbetsboden tas bort från fastigheten.

Enligt 9 kap 12 § pkt 4 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov till 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag.

Prisbasbeloppet för 2023 är 53 500 kr. Berörd area är 40 kvm.

Byggsanktionsavgiften för upplag av containrar blir 12 037 kr  $((0,025 \times 53500) + (0,005 \times 53500 \times 40))$

Enligt 9 kap 6 § pkt 4 PBF uppgår byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en nybyggnad av en annan byggnad än de som avses i 1-3 som kräver bygglov till 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Prisbasbeloppet för 2023 är 53 500 kr. Sanktionsarean för arbetsboden blir 9 kvm (24-15).

Byggsanktionsavgiften blir 165 315 kr.  $((3 \times 53500) + (0,01 \times 53500 \times 9))$

Byggsanktionsavgiften tas ut av [REDACTED] i egenskap av den som begick överträdelsen, med stöd av 11 kap 57 § pkt. 2 PBL.

Om rättelse vidtas innan frågan om sanktion har tagits upp för överläggning vid nämndens sammanträde den 2023-08-23 kommer ingen sanktionsavgift att tas ut. Med rättelse avses att containrarna och arbetsboden tas bort från fastigheten, enligt Tillsynsrapport 2023-04-11.

Vidtar den avgiftsskyldige inte rättelse enligt detta beslut kommer en ny avgift för överträdelsen att tas ut med det dubbla belopp som togs ut senast till dess att rättelse vidtagits.

#### *Kommunicering av bedömning*

Genom underrättelse den 2023-06-07 gavs [REDACTED] tillfälle att yttra sig över bygglovsenhetens anspråk på byggsanktionsavgift. Inget yttrande har inkommit.

#### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteutlåtande 2023-07-03

Tillsynsanmälan, inkom 2021-10-17 & 2022-02-03

Tillsynsrapport, upprättad 2023-04-11

Uppmaning att vidta rättelse, upprättad 2023-04-19

Underlag och bedömning, upprättad 2023-06-07

Bilaga 1. Flygfoto utdrag

Bilaga 2. Beslut Svea hovrätt

#### **Kopia på beslutet till**

**För åtgärd:** Bygglovsenheten för expediering



## Stadsbyggnadsnämnden 23 augusti 2023 Nämndinitiativ

Vaxholm har ännu inte lagt ner frågan om att flytta bygglov- och tillsynsenheten till Norrtälje kommun. Den oberoende utredningen som tagits fram kommer fram till att det är ett högriskprojekt. Ärendet innehåller många allvarliga konsekvenser när det gäller ekonomi och demokrati. Idag har Vaxholm ingen bygglovskö, ändå finns ärendet kvar. Varför vill styret sälja ut vårt oberoende?

Vad innebär en flytt till Norrtälje när det gäller PBLs lagparagrafer som varsamhetskrav? Det avser sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Känner verkligen tjänstemännen i Norrtälje till vår särart och att nya lov anpassas till omgivningen som PBLs lagtext efterfrågar? Vi ser stora risker med vårt oberoende och självständighet, kombinerat med bristande demokratisk representation och tillgänglighet. Vad innebär det för vår representativa demokrati att stads- och kulturmiljöärenden som är en av Vaxholmarnas viktigaste hjärtefrågor lämnas över till en annan kommun?

Under förra mandatperioden investerade Vaxholm i ett datasystem för digitalisering av planer, kartor och övriga handlingar som inte är kompatibelt med Norrtäljes system. Vad kostar det i pengar, resurser och arbetskraft att göra om och införliva vårt ”nya” system till Norrtäljes? Vad innebär en flytt när det gäller personalen? Vilka av förvaltningens personal kommer att finnas kvar? Vilka kommer att vara överflödiga och sägas upp? Vilket kompetenstapp när det gäller Vaxholms särart uppstår om förvaltningen i Vaxholm inte längre har hand om våra bygglovsfrågor?

Vi anser att stadsbyggnadsnämnden ska ta ett beslut om detta ärende innan den kommer upp till KS och KF (det duger inte att frågan endast behandlas som ett informationsärende i nämnden).

### **Yrkande:**

**Vi anser att förslaget om att flytta bygglov- och tillsynsenheten till Norrtälje kommun inte gagnar Vaxholm, utan vi yrkar att ärendet avslutas.**

Lars Arb Zackrisson och Christopher Day  
Livbojen Vaxholmsdemokraterna