



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

1

Plats och tid Kommunhuset, Rådmanö-rummet 2016-11-10 kl.15:15 - 15:35

Beslutande

Margareta Lundgren (S) § 137 - 147  
Lennart Svennberg (S) § 137 - 147  
Gunnar Kjell Dahl (C) § 137 - 147  
Ingmar Wallén (M) § 137 - 147  
Roland Brodin (M) § 137 - 147

Kai Larsson (MP) adjungerad

Övriga deltagande

Sara Helmersson, bygg- och miljödirektör  
Anna Keskitalo, bygglovchef  
Gitte Binder, sekreterare

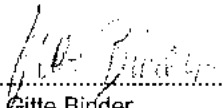
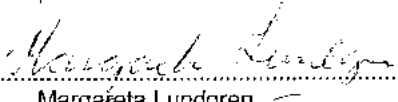
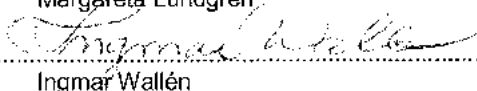
Utses att justera

Ingmar Wallén (M)

Justeringens  
plats och tid

Bygg- och miljökontoret 2016-11-16 kl 16.00

Underskrift

Sekreterare .....  ..... Paragraf 137 - 147  
Gitte Binder  
Ordförande .....  .....  
Margareta Lundgren  
Justerande .....  .....  
Ingmar Wallén

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2016-11-10

Datum för anslags  
uppsättande

2016-11-17

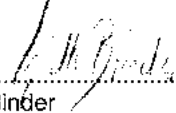
Datum för anslags  
nedtagande

2016-12-09

Förvaringsplats  
för protokollet

Bygg- och miljökontoret, Estunavägen 14, Norrtälje

Underskrift

.....  .....  
Gitte Binder

Utdragsbestyrkande



## Innehållsförteckning

Inga ändringar i föredragningslistan

### ÄRENDEN

#### BYGGLOVÄRENDEN

1. Dnr 2016-2302  
Bergshamra 1:215. § 137  
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus (uterum)
2. Dnr 2016-726  
Blidö 1:266. § 138  
Uttagande av byggsanktionsavgift för uppförd komplementbyggnad innan beslut om startbesked utfärdats
3. Dnr 2016-51  
Gräddö 2:14. § 139  
Bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola
4. Dnr 2016-1150  
Häverö-Norrby 5:52. § 140  
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus
5. Dnr 2016-1142  
Del av Nedra Söderby 2:2. § 141  
Förhandsbesked för nybyggnad av fem (5) enbostadshus.
6. Dnr 2016-2347  
Nysättra 3:40. § 142  
Förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus
7. Dnr 2016-170  
Sundskär 1:30. § 143  
Strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av fritidshus.

**ÄRENDEN****BYGGLOVÄRENDEN**

- |     |   |       |
|-----|---|-------|
| 8.  | Dnr 2016-2775<br>Svarnö 5:5.<br>Uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjad tillbyggnad av<br>enbostadshus innan beslut om startbesked utfärdats. | § 144 |
| 9.  | Dnr 2016-3068<br>Tälje 4:90.<br>Uttagande av byggsanktionsavgift för utförd tillbyggnad på<br>gemensamhetsboende innan beslut om startbesked.       | § 145 |
| 10. | Dnr 2015-3587<br>Västra Libby 4:1.<br>Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.  | § 146 |
| 11. | Allmän information  | § 147 |



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 137

Dnr 2016-2302

## Bergshamra 1:215 - bygglov för tillbyggnad av fritidshus (uterum)

### Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

### Motivering

Fastigheten Bergshamra 1:215 omfattas av detaljplan 25-75 som medger en bygg rätt om max 100 kvadratmeter sammanlagd byggnadsarea. Efter den aktuella åtgärden uppgår byggnadsarean till 125 kvadratmeter, vilket innebär att byggrätten överskrids med 25 kvadratmeter (25%).

Den aktuella åtgärden strider därför mot bestämmelserna i detaljplanen, det kvarstår då för bygg- och miljökontoret att göra en bedömning om den aktuella avvikelserna kan ses som en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte, 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

En praxis bland Sveriges kommuner, länsstyrelser och domstolar har utvecklats avseende överskridande av area som säger att gränsen för vad som kan godtas som en liten avvikelse går vid 10 % överskridande. Även om någon absolut gräns inte går vid just 10 % är det utifrån tidigare rättsfall beslutade av högre instanser uppenbart att ett överskridande med 25 % eller 25 kvadratmeter inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Nu sökt bygglov bedöms därmed inte vara förenligt med detaljplanens syfte eller vara en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL varför ansökan bör avstyrkas.

### Lagrum

9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-19

Plan- och fasadritning inkommen 2016-09-13

Karta utskrivet 2016-10-19

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 137

Dnr 2016-2302

### Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av fritidshus (uterum).

### Bakgrund

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger en sammanlagd byggnadsarea om 100 kvadratmeter.

Fastigheten är ianspråktagen och bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad med en total bebyggd byggnadsarea om 96,7 kvadratmeter.

Sökanden har informerats om att det är möjligt att skicka in en anmälan om tillbyggnad om max 15 kvadratmeter, enligt de så kallade "attefallsreglerna", samt att kontoret gör bedömningen att sökanden kan söka bygglov för ytan som blir utöver dessa 15 kvadratmeter.

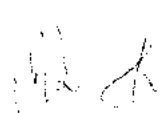
Sista dag för yttrande och återkoppling från sökanden angående detta var den 6 oktober. Kontoret har inte mottagit några handlingar eller något yttrande.

### Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 31 b, c § plan- och bygglagen får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits enligt 9 kap 31 d § plan- och bygglagen.

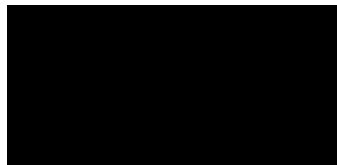
---

		Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 138

Dnr 2016-726

## Blidö 1:266 - uttagande av byggsanktionsavgift för uppförd komplementbyggnad innan beslut om startbesked utfärdats.

### Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten Blidö 1:266, solidariskt en byggsanktionsavgift om 12 338 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked,
2. byggsanktionsavgiften om 12 338 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

### Motivering

Vid besiktning 2016-09-22 och efter kontakt med fastighetsägaren kunde kontoret konstatera att det på platsen tidigare funnits en komplementbyggnad som revs och sedan byggdes en ny komplementbyggnad upp.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap plan- och bygglagen. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen.

Berörd komplementbyggnad har en area om 20,7 kvm vilket ger en sanktionsarea om  $20,7 - 15 = 5,7$  kvm.

Enligt 9 kap 6 § plan- och byggförordningen är 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

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

År 2016 är prisbasbeloppet 44 300 kronor vilket ger en byggsanktionsavgift om:

$$44\,300 \times 0,25 = 11\,075$$

$$((44\,300 \times 0,005) \times 5,7) = 1\,262,6$$

Den totala sanktionsavgiften uppgår till  $11\,075 + 1\,262,6 = 12\,338$  kronor.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 138

Dnr 2016-726

#### Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).  
9 kap 6 §, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

#### Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-10-03  
Plan-, fasad-, och sektionssritning inkomna 2016-07-05  
Fotografi från besiktning 2016-09-22  
Yttrande från fastighetsägaren 2016-04-12  
Karta utskriven 2016-10-03

#### Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via muntlig anmälan inkommen 2016-03-08 fått kännedom om att åtgärder kan ha vidtagits utan lov och utan att startbesked utfärdats inom fastigheten Blidö 1:266.

Bygg- och miljökontoret har vid ett besök inom fastigheten 2016-09-22 konstaterat att en komplementbyggnad är uppförd. En ansökan om bygglov och strandskyddsdispens inkom 2016-07-05. Bygglov- och strandskyddsdispens beviljades 2016-09-23.

#### Bakgrund

Fastigheten Blidö 1:266 är ianspråktagen och bebyggd med två stycken fritidshus och uthus varav ett uthus avser den nu anmälda åtgärden.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Tomtplatsen omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Blidö 1:266 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 138

Dnr 2016-726

### Tillämplig lagstiftning

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§, Bygg- och miljönämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt 11 kap 53 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller till en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap 60 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap 1 § plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. 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 1 kap 7 § plan- och byggförordningen avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

---

Utdragsbestyrkande





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 138

Dnr 2016-726

Enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen ska, om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan Bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked, avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 9 kap 6 § plan- och byggförordningen är 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, och
4. 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.

#### Övriga upplysningar

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 61 § plan- och bygglagen. Detta gäller dock inte om Bygg- och miljönämnden i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Faktura skickas separat efter att beslut har fattats.

Åtgärden får inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden har lämnat ett startbesked. Vid en eventuell överträdelse ska bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

De delar som omfattas av startbeskedet får inte tas i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Vid en eventuell överträdelse ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott


2016-11-10

au § 138

Dnr 2016-726

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige där-  
efter inte vidtar rättelse ska en ny avgift för överträdelsen tas ut med dubbla det belopp  
som följer av detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till  
högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap 2 § plan- och byggförordningen.

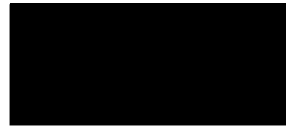
\_\_\_\_\_

			Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 139

Dnr 2016-51

## Gräddö 2:14 - bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola

### Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå ansökan om bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola.

### Motivering

En ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av enbostadshus till förskola inkom 2016-01-11, efter att kontoret varit i kontakt med verksamheten, då det tidsbegränsade bygglovets som beviljades 2010-09-24 gick ut 2015-12-31.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutade 2005-03-10 föreslå byggnadsnämnden att med stöd av plan- och bygglagen utta en sanktionsavgift då verksamheten saknade bygglov. Arbetsutskottet beslutade 2005-08-25 § 564 att bevilja ett tidsbegränsat bygglov till och med 2010-12-31.

2010-09-24 beviljade bygg- och miljönämnden ett nytt tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till och med 2015-12-31. Då en ny ansökan om tidsbegränsat bygglov inkommit till kontoret kvarstår det för kontoret att göra bedömningen om åtgärden uppfyller kraven i 9 kap 33 § plan- och bygglagen och om tidsbegränsat bygglov kan meddelas för sökt åtgärd.

Enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges, för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ plan- och bygglagen, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 15 år.

Den aktuella åtgärden beviljades tidsbegränsat bygglov för första gången 2005-03-10. Lovet beviljades till och med 2010-12-31 vilket är en period om fem år och nio månader. Andra gången verksamheten beviljades tidsbegränsat bygglov var mellan 2010-09-24 och 2015-12-31, vilket ger en period om fem år och tre månader. Detta ger en total sammanlagd tid om 11 år.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 139

Dnr 2016-51

Dock så framgår det i sammanträdesprotokollet vid beslut om sanktionsavgift 2005-05-26 att verksamheten startade igång hösten 2003. Den sammanlagda tiden uppgår till cirka 13 år.

Det är därför möjligt (när det gäller utnyttjad tid) att bevilja tidsbegränsat bygglov för den aktuella åtgärden enligt 9 kap 33 § plan- och bygglagen i tre år till. Dock måste sökanden kunna redovisa varför åtgärden anses vara tillfällig. Någon redovisning har inte inkommit, och då förskolan har bedrivits på fastigheten en längre tid, gör kontoret bedömningen att åtgärden inte är en tillfällig åtgärd.

Det kvarstår då för bygg- och miljönämnden att göra en bedömning om åtgärden kan beviljas permanent bygglov.

Enligt boverkets byggregler får rumshöjden publika lokaler inte understiga 2,7 meter. Del av aktuell byggnad som är uppförd som ett enbostadshus har en rumshöjd enligt uppgifter om 2,1 meter.

Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål. Även om förskolan har funnits i byggnaden med tidsbegränsade bygglov kan inte verksamheten anses vara lämplig i den aktuella byggnaden. Bygg- och miljönämnden gör bedömningen att ansökan inte uppfyller kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen varför bygglov inte kan beviljas.

#### Lagrum

9 kap 31 och 33 §§ plan- och bygglagen.

#### Underlag för beslut

Tjänsteskrivelse daterad 2016-09-12

Plan-, fasad-, och situationsplan inkom 2016-01-11

Karta

#### Ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från enbostadshus till förskola.

#### Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är ianspråktagen och bebyggd med ett enbostadshus och uthus.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 139

Dnr 2016-51

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Gräddö 2:14 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

#### **Tillämplig lagstiftning**

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år.

Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 140

Dnr 2016-1150

## Häverö-Norrby 5:52 - bygglov för tillbyggnad av fritidshus

### Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

### Motivering

Detaljplanen (05-01) för fastigheten Häverö-Norrby 5:52 medger en byggrätt för huvudbyggnaden om 80 kvadratmeter. Efter redovisad tillbyggnad uppgår byggnadsarean till cirka 99 kvadratmeter. Nu sökt tillbyggnad bedöms därför inte vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Det kvarstår därför att göra bedömningen om avvikelsen från detaljplanens bestämmelse kan anses vara en sådan liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Byggrätten överskrids med 19 kvadratmeter (24%).

Regeringsrätten har i bl.a. RÅ 1991 ref. 57 konstaterat att avvikelser inte skall bedömas enbart utifrån absoluta tal och mått utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter. Regeringsrätten anser dock att storleken måste beaktas så till vida att det finns en gräns där storleken i sig innebär att avvikelsen enligt normalt språkbruk inte kan uppfattas som mindre. I detta fall bedömdes 16 % inte utgöra en mindre avvikelse.

Den aktuella avvikelsen 19 kvadratmeter (24 %) kan, enligt bygg- och miljökontorets utredning, inte i procent, utgöra en liten avvikelse. Bygglovenheten gör vidare bedömningen att avvikelsen med 19 kvadratmeter inte heller i språkbruk kan uppfattas som liten.

Nu sökt tillbyggnad bedöms inte vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 b § 1 plan- och bygglagen.

### Lagrums

9 kap 30 § och 31 b § plan- och bygglagen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 140

Dnr 2016-1150

**Underlag till beslut**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-25  
Ansökningshandlingar  
Planritning inkommen 2016-10-09  
Karta

**Ärendet**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

**Bakgrund**

Fastigheten omfattas av detaljplan som medger att huvudbyggnad uppförs om max 80 kvadratmeter byggnadsarea och uthus om max 40 kvadratmeter byggnadsarea.

Sökanden har informerats om att sökanden kan dela upp tillbyggnaden och göra en anmälan om 15 kvadratmeter och söka bygglov för den ytan som kvarstår. Sökanden har inte inkommit med någon anmälan och reviderat ansökan.

**Tillämplig lagstiftning**

Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplaner börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 140

Dnr 2016-1150

Enligt 9 kap 31 b, c § plan- och bygglagen får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godtagits enligt 9 kap 31 d § plan- och bygglagen.

\_\_\_\_\_

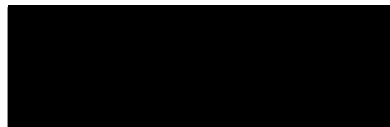
Utdragsbestyrkande





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 141

Dnr 2016-1142

## **Del av Nedra Söderby 2:2 - förhandsbesked för nybyggnad av fem (5) enbostadshus**

### **Förslag till beslut**

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå förhandsbesked för fyra enbostadshus inom del av fastigheten Nedra Söderby 2:2.
2. bevilja förhandsbesked för ett enbostadshus inom del av fastigheten Nedra Söderby 2:2.

### **Villkor:**

- Byggnaderna ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt på ett sätt som ger en god helhetsverkan.
- Hela tomtplatsen ska placeras utanför strandskyddat område.
- Bygg- och miljökontorets villkor angående vatten och avlopp (VA) ska iakttas.

### **Motivering**

Det råder brist på dricksvatten av tillräcklig mängd av god kvalitet i området. Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns särskilda bestämmelser till skydd mot människors hälsa. Där står att man i en bostad ska ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet.

Vid prövning av förhandsbesked läggs stor vikt på att det går att ordna med vatten- och avlopp på fastigheten. Då problem med tillräcklig vattentillgång finns i delar av kommunen ställs normalt krav på att provpumpning på vattenbrunn på platsen ska utföras om det söks för fler än två tomter. Provpumpning har därför utförts på platsen. Denna provpumpning visade att det endast finns tillräcklig vattenmängd för att försörja ett hushåll.

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av fem enbostadshus inom fastigheten Nedra Söderby 2:2. Bedömning görs att det endast går att bevilja förhandsbesked för ett av dessa enbostadshus.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 141

Dnr 2016-1142

Bedömningen grundar sig på en snittförbrukning per person på cirka 160-200 liter vatten per dygn. Då varje hushåll dimensioneras för fem personer blir den totala vattenförbrukningen i ett hushåll 800-1 000 l/dygn. För att denna vattentäkt ska kunna försörja fem hushåll krävs därmed en vattentillförsel på 4 000-5 000 l/dygn. Den vattenmängd som har pumpats upp vid provpumpningen låg på cirka 50 l/timmen vilket ger ett resultat på cirka 1 300 l/dygn. Denna mängd vatten är inte tillräcklig för 5 hushåll.

Med hänvisning till bristen på grundvatten på platsen och att sökande inte har redovisat någon annan godtagbar lösning för dricksvattenförsörjningen bör förhandsbeskedet för fyra av tomterna avslås.

Nu sökt förhandsbesked bedöms inte vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Vid en av bygg- och miljökontoret utförd besiktning 2016-05-09 inom fastigheten Nedra Söderby 2:2 framkom att marken bedöms som lämplig för byggnation av ett enbostadshus. Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturmiljövård. På sökt plats bedöms dock skyddsvärda växter saknas och riksintresset bedöms därmed inte påverkas nämnvärt.

Förhandsbesked för ett enbostadshus bedöms gå att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelser i 1-4 kap miljöbalken samt med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Förhandsbesked för ett enbostadshus bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

#### Övriga förutsättningar

- Med ledning av sökandens VA-redovisning och tillhörande inspektion har bygg- och miljökontoret bedömt att anordnande av vatten och avlopp kan få en tillfredsställande lösning för ett hushåll på fastigheten Nedra Söderby 2:2 under förutsättning att
- Ansökan om utförande av avloppsanläggning ska lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid innan anläggningsarbetena avses påbörjas (tillstånd till avloppsanläggning krävs).
  - Farbar väg för slamtömningsfordon anordnas i enlighet med kraven från renhållningsavdelningen, kommunstyrelsekontoret, Norrtälje kommun.
  - Vid borring av dricksvattentäkt bör SGU:s rekommendationer och Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning följas.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 141

Dnr 2016-1142

**Lagrum**

33 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd  
1, 8 kap och 9 kap 31 §  
1-4 kap miljöbalken

**Underlag till beslut**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-10  
Ansökningshandlingar  
Grannyttranden  
Karta och fotografi

**Ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fem enbostadshus inom fastigheten Nedra Söderby 2:2.

**Bakgrund**

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse. Tomtplatsen är obebyggd. Fastighetens areal är 34,6 ha.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Nedra Söderby 2:2 belägen inom riksintresseområde för naturmiljön (se kapitel 12).

Fastigheten omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Tomtplatsen är belägen utanför strandskyddat område.

**Tillämplig lagstiftning**

Enligt 2 kap 1-5 §§ plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för ändamål som är mest lämpade med hänvisning till beskaffenhet och föreliggande behov. Vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska företräde ges till markanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Områden som har betydelse från allmän synpunkt ska enligt 3 kap 6 § miljöbalken skyddas mot exploateringsåtgärder.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 141

Dnr 2016-1142

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

**Samråds- och remissyttranden samt bemötanden**

Bygg- och miljökontoret bedömer att fastigheterna Nedra Söderby 1:15, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13, 2:9, Bredsättra 3:2, 3:49, 3:6 och Södra Råda 8:1 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheterna Nedra Söderby 2:9, 2:11 och Bredsättra 3:8 har enligt yttranden inga erinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheterna Nedra Söderby 2:12, Bredsättra 3:2, 3:49 och 3:6 har inte kommit in med några yttranden.

Ägare till fastigheterna Nedra Söderby 1:15, 2:10 och 2:13 har enligt yttranden erinringar mot sökt bebyggelse. Erinringar gäller att de inte vill ha förändringar i befintlig väg så att det blir ökade kostnader. Erinringar gäller även att de inte önskar enbostadshus utan önskar fritidshus som ger en mindre påverkan. Viss oro för vattentillgången finns även. Om byggnation endast tillåts för ett enbostadshus, och inte för fem, så bedöms påverkan på området bli liten.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 142

Dnr 2016-2347

## Nysättra 3:40 - förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostads- hus

### Förslag till beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott föreslår

1. avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus.

### Motivering

Den sökta åtgärden är redovisad cirka 17 meter från Vätövägen. Vid beräkning av vägtrafikbuller finner kontoret att de riktvärden som är bestämda i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids i och med den aktuella placeringen. De riktvärden som gäller för vägtrafik vid bostadsfasad är 55 dBA. Vid beräkning finner bygg- och miljökontoret att värdet uppgår till över 60 dBA.

Sökanden har informerats om möjligheten att inkomma med en bullerutredning, men sökanden önskar få ärendet prövat som det ser ut.

Trafikverket skriver även i sitt remissyttrande att deras tillstånd krävs för den anslutning som är redovisad.

Sökt tvåbostadshus är placerat nära Vätövägen och klarar inte de bullerkrav som ställs. Lokaliseringen bedöms som olämplig och uppfyller inte kraven i 2 kap 6a § plan- och bygglagen.

Förutsättningarna för att medge förhandsbesked enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen saknas således varför ansökan avstyrks.

### Lagrum

9 kap 31 § plan- och bygglagen

2 kap 6 a § plan- och bygglagen

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 142

Dnr 2016-2347

**Underlag till beslut**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-25  
Ansökningshandlingar  
Situationsplan inkommen 2016-08-03  
Karta  
Remissyttranden

**Ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus.

**Bakgrund**

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Sökt plats är obebyggd.

Fastigheten omfattas inte av några begränsningar i översiktsplanen för Norrtälje kommun.

**Tillämplig lagstiftning**

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 1-5 §§ plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för ändamål som är mest lämpade med hänvisning till beskaffenhet och föreliggande behov. Vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska företräde ges till markanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Områden som har betydelse från allmän synpunkt ska enligt 3 kap 6 § miljöbalken skyddas mot exploateringsåtgärder.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 142

Dnr 2016-2347

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

**Samråds- och remissyttranden samt bemötanden**

Bygg- och miljökontoret bedömer att fastigheterna Nysättra 1:42, Nysättra 13:1, Nysättra 14:14, Nysättra 14:15 och Nysättra 3:36 är berörda av sökt byggprojekt.

Ägare till fastigheterna Nysättra 1:42, Nysättra 13:1, Nysättra 14:14 och Nysättra 3:36 har enligt yttranden inga crinringar mot sökt bebyggelse.

Ägare till fastigheten Nysättra 15:1 har inte inkommit med något yttrande.

Ärendet har skickats på remiss till Trafikverket som anför att tillstånd krävs för den anslutning som är redovisad på situationsplanen. Tillstånd för denna anslutning ska sökas hos Trafikverket. I övrigt anför Trafikverket att de byggnaden ska klara de bullerkrav som finns.

\_\_\_\_\_

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 143

Dnr 2016-170

## **Sundskär 1:30 - strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av fritidshus**

### **Beslut**

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå erforderlig dispens enligt 7 kap 13-15 och 26 §§ miljöbalken samt
2. avslå bygglov för nybyggnad av fritidshus enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen inom fastigheten Sundskär 1:30.

### **Reservation**

Ingmar Wallén (M) och Roland Brodin (M) reserverar sig mot arbetsutskottets beslut till förmån för eget bifallsyrkande.

### **Motivering**

Av ingivna handlingar framgår att ansökan avser strandskyddsdispens och bygglov för ett fritidshus inom Sundskär 1:30 med stöd av Mark- och miljödomstolens dom P 4541-13 och M 4543-13 med vidarehänvisning till att länsstyrelsens dom (4032-16072-2013) utgör vägledning för beviljande av dispens vid en alternativ placering av fritidshuset. Bygg- och miljönämnden kan konstatera att det aktuella uttalandet i länsstyrelsens beslut är ett förtydligande av ramen för vad överprövande instans kan pröva. Detta innebär att vid en överprövning är det endast det överklagade beslutet som kan bedömas och inte andra alternativa lösningar såsom annan placering eller en annan byggnadsarea.

Äldre byggnader inom fastigheten som brunnit eller flyttats medför inte per automatik att skäl finns för att bevilja strandskyddsdispens avseende ersättningsbyggnader.

Förutsättningarna för återuppförande av en byggnad är dels att detta sker inom cirka ett år efter brand/flytt, och dels att byggnaden kan verifieras som en ersättningsbyggnad till användning, storlek och placering. Ersätts inte byggnaden kommer den mark som eventuellt varit ianspråktagen till följd av byggnationen att återgå till att vara allemansrättsligt tillgänglig.

Utdragsbestyrkande





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 143

Dnr 2016-170

Mark- och miljödomstolen har 2013-03-26, 2013-11-07 och 2015-05-26 bedömt frågan om fastighetens enda befintliga byggnad tillskapar någon hemfridszon. I dom P 6826-12/M 6828-12, dom P 4541-13/M 4543-13 samt dom P 1424-15/M 1426-15 konstaterar mark- och miljödomstolen att den befintliga byggnaden på fastigheten utgör ett enklare uthus, samt att byggnaden inte kan anses ha uppförts för bostadsändamål och att fastigheten därmed inte heller är ianspråktagen för bostadsändamål.

Förutsättningarna för återuppförande av en byggnad är dels att detta sker inom cirka ett år efter brand/flytt, och dels att byggnaden kan verifieras som en ersättningsbyggnad till användning, storlek och placering. Ersätts inte byggnaden kommer den mark som eventuellt varit ianspråktagen till följd av byggnationen att återgå till att vara allemansrättsligt tillgänglig.

Mark- och miljödomstolen har 2013-03-26, 2013-11-07 och 2015-05-26 bedömt frågan om fastighetens enda befintliga byggnad tillskapar någon hemfridszon. I dom P 6826-12/M 6828-12, dom P 4541-13/M 4543-13 samt dom P 1424-15/M 1426-15 konstaterar mark- och miljödomstolen att den befintliga byggnaden på fastigheten utgör ett enklare uthus, samt att byggnaden inte kan anses ha uppförts för bostadsändamål och att fastigheten därmed inte heller är ianspråktagen för bostadsändamål.

Bygg- och miljönämnden gör bedömningen att det inte har framkommit några nya omständigheter i det nu aktuella ärendet som förändrar bedömningen av strandskyddsfrågan jämfört med tidigare domar i mark- och miljödomstolen. Denna utgångspunkt innebär att fastigheten idag är tillgänglig enligt allemansrätten och av betydelse för friluftslivet. Ett fritidshus på platsen skulle genom sin användning och hemfridszon ta i anspråk mark eller avhålla allmänheten från att vistas på mark som nu är allemansrättsligt tillgänglig. Den ändrade placeringen jämfört med tidigare prövade ärenden innebär inte någon annan bedömning av frågan om fastigheten är ianspråktagen.

Strandskyddet är vidare ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119, sid.53). Inte bara betydelsen av strandskyddsområden idag utan även hur dessa kan komma att utvecklas i framtiden är av intresse.

Enligt proportionalitetsprincipen i 7 kap 25 § miljöbalken får en inskränkning i enskildas rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelserna i 7 kap miljöbalken inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 143

Dnr 2016-170

Bestämmelserna medför dock inte en möjlighet att meddela dispens med beaktande av andra omständigheter än de särskilda skäl som anges i 7 kap 18c § miljöbalken. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att fastigheten bevaras i sitt nuvarande tillstånd och det enskilda intresset att bebygga den bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Den omständigheten att fastigheten är otillgänglig för allmänheten på grund av till exempel oländig terräng eller att fastigheten är belägen på en ö dit besökare sällan tar sig utgör inte skäl för att strandskyddsdispens kan beviljas. Utöver att tillvarata allmänhetens intresse syftar även strandskyddsbestämmelserna till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv i strandnära lägen.

Några av miljöbalkens nämnda skäl för att medge strandskyddsdispens bedöms inte föreligga för sökt åtgärd. Ansökan bedöms därmed inte heller vara förenlig med de allmänna intressen som ska beaktas enligt 2 kap plan- och bygglagen. I enlighet med detta ska även ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus avslås.

#### Lagrum

3, 4 och 7 kap 13-15, 18b, c, 25 och 26 §§ miljöbalken,  
2 kap 2, 4 och 6 §§ samt 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

#### Upplysningar

Faktura skickas i separat försändelse.

#### Du kan begära att beslutet överprövas

Om ni anser att beslutet är fel kan ni överklaga det hos länsstyrelsen. Ni ställer skrivelsen till länsstyrelsen men skickar den till Bygg- och miljönämnden, Box 808, 761 27 Norrtälje. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen skall vara undertecknad av er och måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag ni tagit del av beslutet. Om ni anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.

#### Underlag till beslut

Ansökan

Karta

Tjänsteskrivelse 2016-05-16 med tillägg 2016-10-25

Arbetsutskottets protokoll 2016-06-02 § 88

Yttranden inkomna efter kommunikering

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 143

Dnr 2016-170

#### Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens och bygglov för nybyggnad av ett fritidshus inom fastigheten Sundskär 1:30.

#### Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och är belägen inom sammanhållen bebyggelse.

Sökt plats är obebyggd.

Fastighetens areal består av 4270 m<sup>2</sup> landareal.

Fastigheten är belägen inom fördjupad översiktsplan över skärgården, antagen 2005-08-29.

Tomtplatsen omfattas av utökat strandskydd, 300 meter, och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Sundskär 1:30 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden, riksintresseområde för friluftslivet och riksintresseområde för naturvård, samt enligt översiktsplanen belägen inom ett område med höga naturvärden (se kapitel 12).

#### Tillämplig lagstiftning

Enligt 7 kap 13 § miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddat område får enligt 7 kap 15 § miljöbalken inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningssarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2 eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 143

Dnr 2016-170

Enligt 7 kap 18c § miljöbalken får man som särskilda skäl vid prövning av dispens från strandskyddet beakta endast om det området som har dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Av förarbetena till strandskyddslagstiftningen (prop. 2008/09:119, sid.104) framgår att de omständigheter som räknas upp som särskilda skäl är uttömmande.

Enligt 7 kap 26 § miljöbalken får strandskyddsdispens endast medges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. Inte strider mot områdesbestämmelserna,
2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelserna.

Enligt 2 kap 1-5 §§ plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för ändamål som är mest lämpade med hänvisning till beskaffenhet och föreliggande behov. Vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska företräde ges till markanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Områden som har betydelse från allmän synpunkt ska enligt 3 kap 6 § miljöbalken skyddas mot exploateringsåtgärder.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 143

Dnr 2016-170

För området gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ miljöbalken och det är beläget inom ett kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Det rörliga friluftslivets intresse ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

#### **Kommunicering efter arbetsutskott**

Sökanden har inkommit med flera yttranden över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut. I sina inlagor hänvisar sökanden bl.a. till den intresseavvägning i 9 kap 25 § miljöbalken som skall göras och anför att utan strandskyddsdispens blir fastigheten, som år 2011 förvärvades för 1.650 000 SEK, i stort sett värdelös för sökanden, samt att den inverkan och skada en byggnation på platsen eventuellt skulle leda till är obetydlig i förhållande till skadan för sökanden såsom enskild person. Sökanden hänvisar även till en dom i Mark- och miljödomstolen (M 5539-15) i vilken en proportionalitetsbedömning gjordes vid prövningen av en strandskyddsdispens.

Yttrandena förändrar inte bygg- och miljökontorets ställningstagande.

Arbetsutskottet har tagit del av inkomna yttranden men finner inte att detta förändrar arbetsutskottets ställningstagande.

#### **Dagens sammanträde**

##### **Yrkande**

Ingmar Wallén (M) yrkar med instämmande av Roland Brodin (M)  
- bifall på ansökan enligt bifogad skrivelse.

Ordförande Margareta Lundgren (S) yrkar med instämmande av Lennart Svennberg (S)  
och Gunnar Kjelldahl (C)  
- avslag på ansökan.

Efter ställd proposition finner ordförande att arbetsutskottet beslutat enligt avslagsyrkandet.

Ingmar Wallén (M) och Roland Brodin (M) reserverar sig mot arbetsutskottets beslut.

---

		Utdragsbestyrkande
--	--	--------------------

Sundskär 1:30 (M) yrkar bifall till ansökan om bygglov och strandskyddsdispens

Motivering:

Dispensskäl MB 7 kap § 18:c, pkt 1

Avsikten med avstyckning är för bostadsändamål. Protokoll Dnr 282/66 B2, 23 november 1966. Fastigheten ingår i en sammanhållen bebyggelse. Se tjänsteskrivelsen under Bakgrund Fastigheten är bebyggd och uppfattas hänga samman med kringliggande bebyggelse. I formell mening är fastigheten allemansrättsligt tillgänglig. Med vad som tidigare sagts om sammanhållen bebyggelse och övriga omständigheter på platsen kan dock fastigheten knappast uppfattas som allemansrättsligt tillgänglig och därmed även med hänsyn till sin ringa areal är utan egentlig betydelse för friluftslivet. Bebyggelsen med fritidshus enligt intentionerna med avstyckningen skulle inte påverka djur eller växtlivet på ett negativt sätt.

Med hänsynstagande till fastighetsägarens intressen innebär att det inte finns någon annan möjlighet att använda fastigheten för sitt ursprungliga syfte än att tillåta uppförandet av ett fritidshus. Ett undantag från strandskyddet kan därför inte anses gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddsbestämmelserna skall tillgodoses 7 kap § 25

Norrtälje 2016-06-02

Ingmar Wallén (M)  
2:e vice ordförande

Svante Norström (M)

Tillägg till tidigare lämnad motivering med anledning av avkunnad dom i Mark- och Miljödomstolen Mål M 5539-15, 2016-06-23:

I författningskommentarerna till prop. 1993/94:117 beskrivs i 16.1 Förslag till lag om ändring i regeringsformen 2 Kap. 18 § (nuvarande 15 §) sägs. ”Sådana ingrepp i annans egendom får emellertid ske endast när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, vilket framgår av sista meningen av första stycket. Detta kriterium skall vara uppfyllt för att ingrepp genom lagstiftning eller myndighetsbeslut i enskilds egendom över huvud taget skall få ske”

I dom Mål nr M 5539-15, Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen 2016-06-23 upphäver MMD Bygg- och Miljönämnden i Norrtälje och Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut. MMDs motivering är: ”Eftersom en inskränkning i enskilds rätt att använda mark och vatten enligt 7 kap. 25 § inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses och då de allmänna intressen får anses ha tappat i tyngd i detta fall bl.a. genom den avskiljande vägens verkan, väger X intresse av att bebygga fastigheten tyngre än det allmännas intresse av att värna strandskyddet i detta fall”

Betr. Sundskär 1:30 Eftersom en inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten enligt 7 kap. 25 § inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses och då de allmänna intressena får anses ha tappat tyngd i detta fall bl.a. genom att platsen inte kan nås med

allmänna kommunikationsmedel. Fastigheten ligger dessutom mitt i ett område med samlad bebyggelse där den allemansrättsliga tillgängligheten redan är utsläckt. Bifogade kartor och foto visar på detta förhållande. Fotot taget ungefär där sök placering ligger i förhållande till grannfastigheten. Grannfastighetens hemfridszon sträcker sig därmed in på fastigheten Sundskär 1:30. Av bifogade kartor framgår också, att stora allemansrättsligt tillgängliga områden finns på södra och östra sidan av Sundskär. Norr om Sundskär ligger ytterligare obebyggda öar. Sökandes intresse av att bebygga fastigheten väger därför tyngre än det allmännas intresse av att värna strandskyddet i detta fall.

Dessutom enligt RF, en av Sveriges grundlagar är retroaktiv lagstiftning förbjuden i Sverige. Fastigheten Sundskär 1:30 är bildad 1966 och lagakraftvunnen. Därför skall ansökan inte prövas mot regler för strandskydd enligt lagen som tillkom 1975 då det då handlar om retroaktivitet.

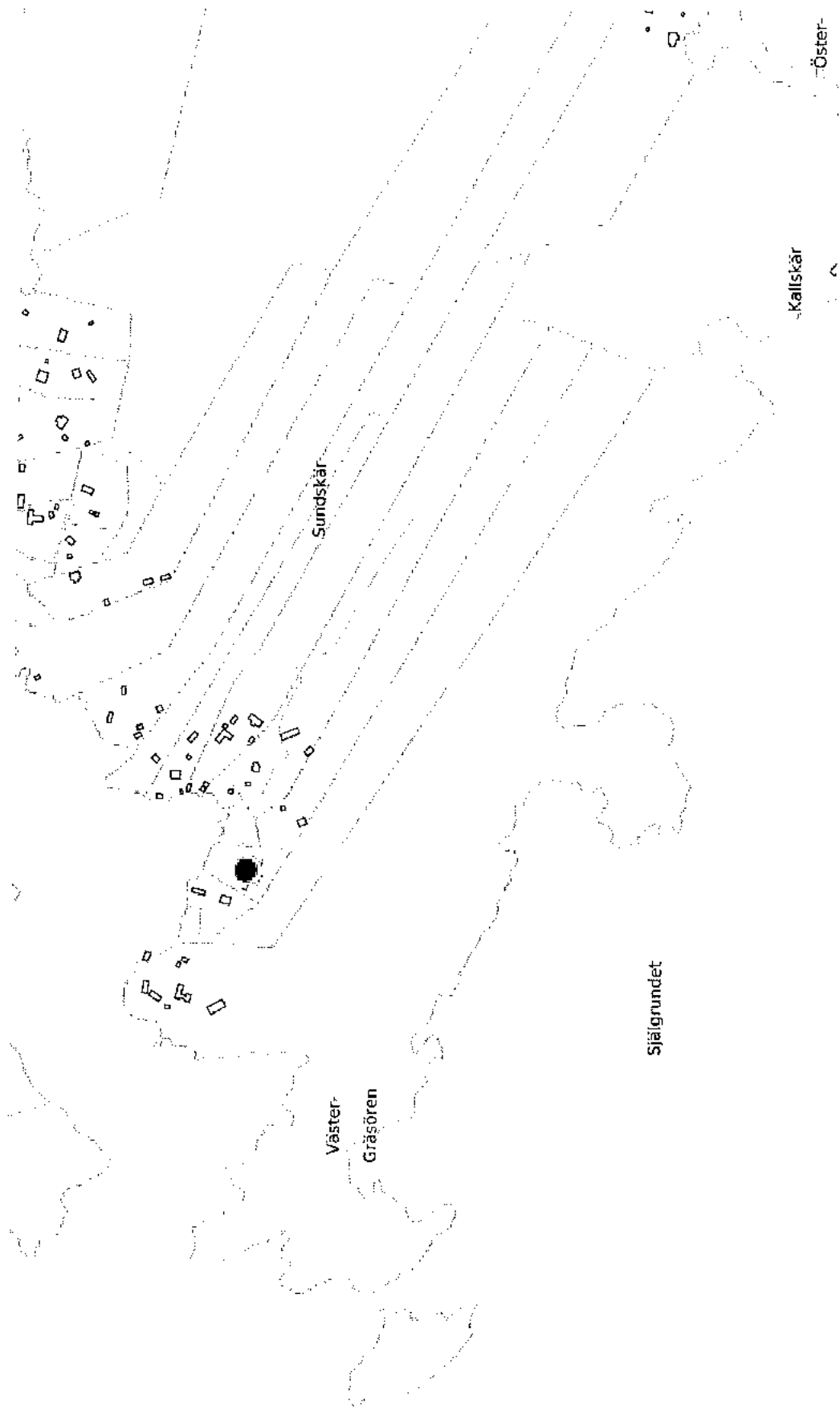
Norrtälje 2016-11-10

Ingmar Wallén (M)  
2:e vice ordförande

Roland Brodin (M)

Bil: Karta 1, Karta 2, Foto 3319

# Sundskär 1:30 karta 1

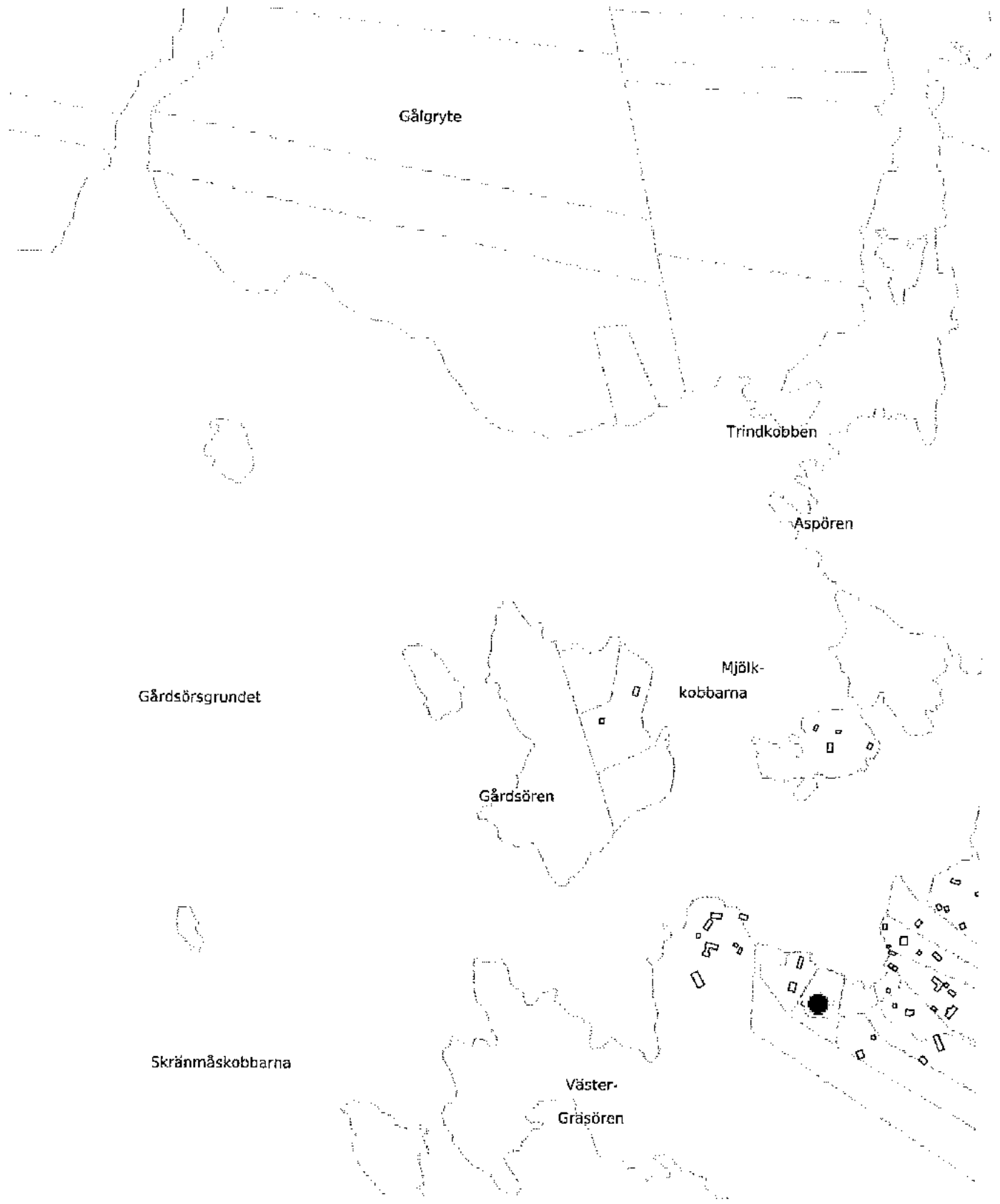


Skala 1:6400

© Norrtälje kommun & Lantmäteriet

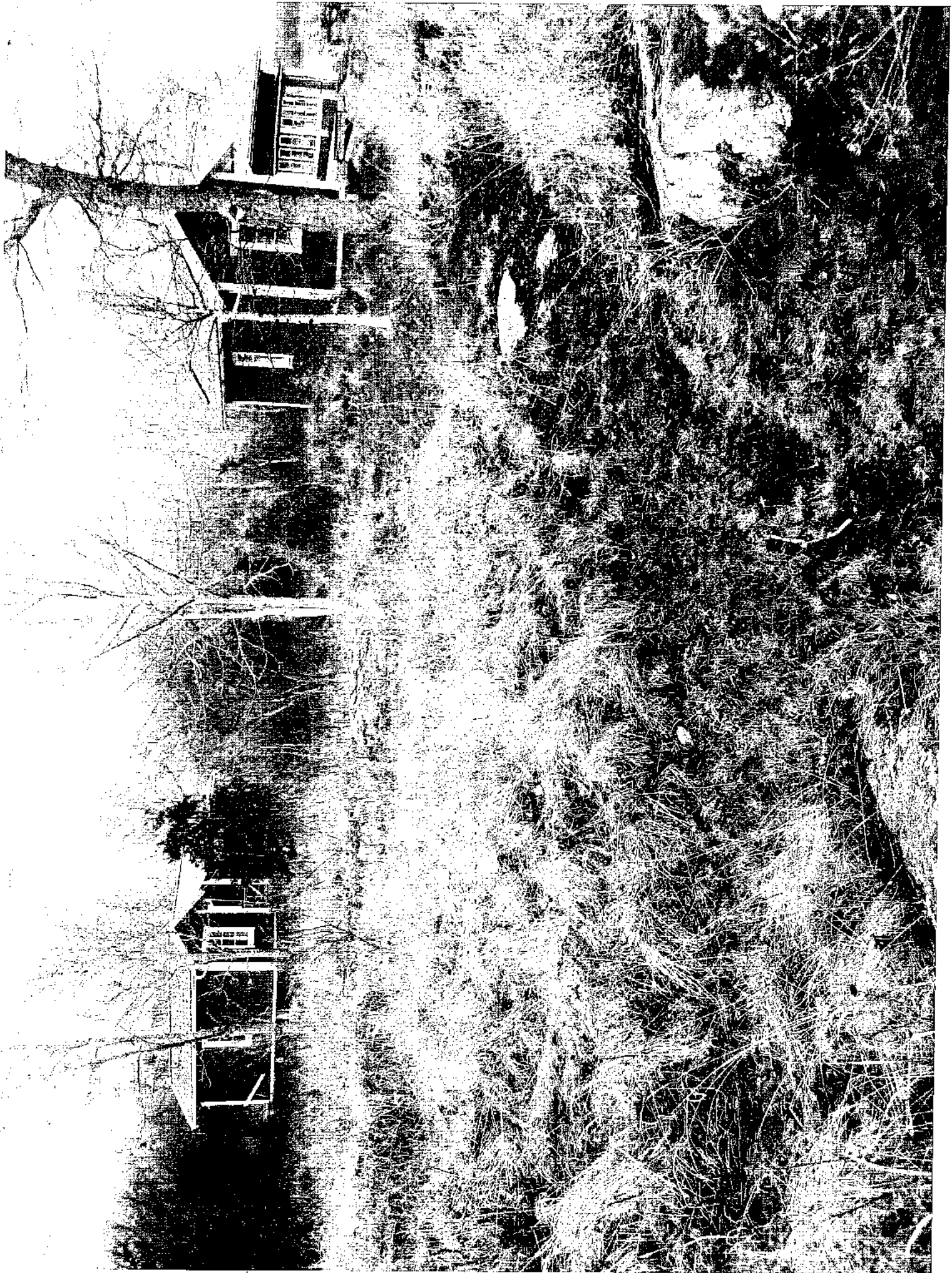


# Sundskär 1:30 karta 2



Skala 1:6400

© Norrtälje kommun & Lantmäteriet 0 100 200 300 400m

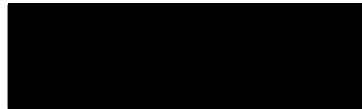


10/1



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 144

Dnr 2016-2775

**Svartnö 5:5 - uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjad tillbyggnad av enbostadshus innan beslut om startbesked utfärdats.**

**Förslag till beslut**

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [redacted] ägare till fastigheten Svartnö 5:5, en byggsanktionsavgift om 22 150 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked.
2. byggsanktionsavgiften om 22 150 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

**Motivering**

En anmälan om tillbyggnad av enbostadshus inkom till bygg- och miljökontoret 2016-08-22. Tillbyggnaden redovisar en påbyggnad på del av befintligt enbostadshus om 12,6 kvadratmeter. 2016-09-15 inkommer det en anmälan till bygg- och miljökontoret med information om att tillbyggnaden redan har påbörjats. Vid besiktning av kontoret 2016-09-22 kunde kontoret konstatera att åtgärden var påbörjad och att varken lov eller startbesked var utfärdat för aktuell åtgärd.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap plan- och bygglagen. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen.

Berörd tillbyggnad har en area om 12 kvm vilket ger en sanktionsarea om  $12 - 15 = 0$  kvm.

Enligt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen är 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

		Utdragsbestyrkande
--	--	--------------------



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 144

Dnr 2016-2775

År 2016 är prisbasbeloppet 44 300 kronor vilket ger en byggsanktionsavgift om:  
 $44\ 300 \times 0,5 = 22\ 150$  kronor.

### Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).  
9 kap 7 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

### Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse 2016-09-27  
Fasadritning från anmälan som inkom 2016-08-22 (Dnr 2016-2495)  
Fasadritning från bygglov beviljat 2013-09-30 (Dnr 2013-1182)  
Fotografi från besiktning 2016-09-22  
Karta

### Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via skriftlig anmälan inkommen 2016-09-15 fått kännedom om att åtgärder kan ha vidtagits utan lov/startbesked inom fastigheten Svartnö 5:5.

Bygg- och miljökontoret har vid ett besök inom fastigheten Svartnö 5:5 tillsammans med fastighetsägaren 2016-09-22 konstaterat att åtgärderna påbörjats innan startbesked utfärdats. Fastighetsägaren anförde på plats vid besiktningen att det var på grund av att byggleddaren och han hade varit på semester och att instruktionerna om att invänta startbesked inte hade nått de som byggde tillbyggnaden.

### Bakgrund

Fastigheten Svartnö 5:5 är ianspråktagen och bebyggd med en huvudbyggnad och uthus varav tillbyggnad på huvudbyggnad avser den nu anmälda åtgärden.

Fastighetens areal är 2 027 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan är fastigheten Svartnö 5:5 belägen inom riksintresseområde för samlade kultur- och naturvärden (se kapitel 12).

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 144

Dnr 2016-2775

Området omfattas av höga naturvärden och är utpekad som ett lokalt intresse vad gäller kulturmiljön.

Tomtplatsen omfattas av strandskydd och förbud enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Bygg- och miljönämnden har enligt 7 kap 18b § miljöbalken befogenhet att medge undantag från förbuden om särskilda skäl föreligger.

### Tillämplig lagstiftning

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§, Bygg- och miljönämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt 11 kap 53 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller till en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap 60 § plan- och bygglagen.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 144

Dnr 2016-2775

Enligt 9 kap 1 § plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. 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 1 kap 7 § plan- och byggförordningen avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen ska, om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan Bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked, avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen är 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

#### Övriga upplysningar

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 61 § plan- och bygglagen. Detta gäller dock inte om Bygg- och miljönämnden i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Faktura skickas separat efter att beslut har fattats.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 144

Dnr 2016-2775

Åtgärden får inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden har lämnat ett startbesked. Vid en eventuell överträdelse ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

De delar som omfattas av startbeskedet får inte tas i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Vid en eventuell överträdelse ska bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige där- efter inte vidtar rättelse ska en ny avgift för överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap 2 § plan- och byggförordningen.

\_\_\_\_\_

Utdragsbestyrkande

*MLA*



au § 145

Dnr 2016-3068

## Tälje 4:90 - uttagande av byggsanktionsavgift för utförd tillbyggnad på gemensamhetsboende innan beslut om startbesked

### Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. påföra [redacted] byggherre för fastigheten Tälje 4:90, en byggsanktionsavgift om 46 958 kronor för påbörjandet av byggnation innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked.
2. byggsanktionsavgift om 46 958 kronor ska betalas inom två månader från det att beslutet vinner laga kraft.

### Motivering

Vid bygg- och miljökontorets slutsamråd 2016-10-11 på fastigheten Tälje 4:90 informerades inspektören i ärendet om att en tillbyggnad gjorts på den byggnad som slutsamrådet avsåg. För den aktuella tillbyggnaden finns varken lov eller startbesked och en ansökan om lov inkom 2016-10-12.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap plan- och bygglagen. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen.

Berörd tillbyggnad har en area om 18 kvm vilket ger en sanktionsarea om  $18 - 15 = 3$  kvm.

Enligt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen är 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 för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

---

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------





Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 145

Dnr 2016-3068

År 2016 är prisbasbeloppet 44 300 kronor vilket ger en byggsanktionsavgift om:  
 $44\ 300 \times 1 = 44\ 300$  kronor  
 $44\ 300 \times 0,02 = 886$   
 $886 \times 3 = 2\ 658$   
Den totala byggsanktionsavgiften uppgår till 46 958 kronor.

### Lagrum

10 kap 3 eller 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900),  
9 kap 7 §, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

### Underlag för beslut

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-19  
Planritning 2016-10-12  
Karta utskriven 2016-10-19

### Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via besiktning på plats samt efter information från byggherren fått kännedom om att en tillbyggnad uppförts utan lov och startbesked inom fastigheten Tälje 4:90.

### Bakgrund

Fastigheten Tälje 4:90 är ianspråktagen och aktuell plats är bebyggd med ett gemensamhetsboende varav en tillbyggnad avser den nu anmälda åtgärden. Bygglov för gemensamhetsboende beviljades 2016-03-21 och slutbesked utfärdades 2016-10-17.

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

### Tillämplig lagstiftning

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§, Bygg- och miljönämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt 11 kap 53 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 145

Dnr 2016-3068

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller till en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap 60 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap 1 § plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. 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 1 kap 7 § plan- och byggförordningen avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen ska, om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan Bygg- och miljönämnden har gett ett startbesked, avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 145

Dnr 2016-3068

Enligt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen är 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 anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

#### Övriga upplysningar

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, enligt 11 kap 61 § plan- och bygglagen. Detta gäller dock inte om Bygg- och miljönämnden i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Faktura skickas separat efter att beslut har fattats.

Åtgärden får inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden har lämnat ett startbesked. Vid en eventuell överträdelse ska bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

De delar som omfattas av startbeskedet får inte tas i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat. Vid en eventuell överträdelse ska Bygg- och miljönämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige där- efter inte vidtar rättelse ska en ny avgift för överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap 2 § plan- och byggförordningen.



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10



au § 146

Dnr 2015-3587

## Västra Libby 4:1- förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

### Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage.

### Motivering

Platsen för sökt åtgärd berörs av vägområde för väg 77 där trafikverkets tillstånd för byggnation krävs enligt 43 § väglagen. Vägområdet sträcker sig 30 meter in på den tänkta tomten. Redovisade byggnationer är placerade utanför vägområdet men vägområdet kommer att begränsa den bebyggbara delen av tänkt tomt avsevärt.

Trafikverket har i yttrande till bygg- och miljönämnden anfört att man arbetar med en vägplan på sträckan Länsgränsen-Rösa i syfte att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten på sträckan, och samtidigt minska miljöpåverkan. Beslut om lokalisering väntas ske under 2016. Den aktuella vägsträcka som gränsar till den sökta platsen kommer med all säkerhet att bli berörd av vägutbyggnaden då den ligger inom det föreslagna breddade vägområdet. Detta innebär att den sökta platsen kan komma att bli föremål för fastighetsreglering eller markintrång som ytterligare kommer att påverka den bebyggbara ytan.

I ärenden om bygglov eller förhandsbesked ska bostadsbyggnader lokaliseraras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Att vara utsatt för buller har visat sig vara en hälsorisk för den utsatte. Därför har riktlinjer tagits fram för att säkerställa en god boendemiljö:

Dessa riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse gäller:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 146

Dnr 2015-3587

Vid en översiktlig beräkning om vägtrafikbuller på sökt plats enligt förordning 2015:16 om trafikbuller vid bostadsbyggande baserad på trafikverkets trafikflödesdata samt boverket och SKLs handledning avseende översiktlig beräkning av vägtrafikbuller uppnås minst en ekvivalent ljudnivå om 60 dBA vid uppskattad byggnadskropp. Beräknad ljudnivå baseras på trafikverkets vägtrafikflödeskarta på väg 77, aktuell vägsträckning, med ett teoretiskt medelsnittvärde på 6200 fordon/dygn, en skyltad hastighet på 70 km/h samt ett avstånd till vägmitt på cirka 50 meter.

Med hjälp av bullernedsättande åtgärder såsom ett plank skulle den uppskattade ljudnivån inom den tänkta fastigheten kunna komma att sänkas. Bullerplank bör dock endast i undantagsfall beviljas då det inte överensstämmer med byggnadstraditionen i området samt leder till att den naturliga fria sikten över landskapet inskränks. Tillskapande av nya tomter eller av ny byggnation ska inte förutsätta att bullerplank uppförs för att kunna uppfylla kraven på en god boendemiljö.

Detta sammantaget med trafikverkets yttrande gällande planerad utbyggnad av väg 77 gör att bygg- och miljönämnden gör bedömningen att sökt åtgärd inte kan anses vara lämplig för ändamålet i enlighet med 2 kap 4 § plan- och bygglagen.

#### Lagrum

2, 8 kap plan- och bygglagen  
43 § väglagen

#### Upplysningar

Faktura skickas i separat försändelse.

#### Du kan begära att beslutet överprövas

Om ni anser att beslutet är fel kan ni överklaga det hos länsstyrelsen. Ni ställer skrivelsen till länsstyrelsen men skickar den till Bygg- och miljönämnden, Box 808, 761 27 Norrtälje. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen skall vara undertecknad av er och måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag ni tagit del av beslutet. Om ni anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 146

Dnr 2015-3587

### Underlag till beslut

Ansökan

Tjänsteskrivelse 2016-05-16 med tillägg 2016-10-25

Arbetsutskottets protokoll 2016-06-02 § 90

Svar på kommunikering inkom 2016-07-27

Remissinstansers yttranden

### Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och garage inom fastigheten Västra Libby 4:1.

### Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan och utgör sammanhållen bebyggelse.

Sökt plats är obebyggd. Inom den tänkta tomten finns en äldre komplementbyggnad.

Fastighetens areal är 7753 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ligger delvis placerad inom vägområde för väg 77.

### Tillämplig lagstiftning

Enligt 2 kap 1-5 §§ plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för ändamål som är mest lämpade med hänvisning till beskaffenhet och föreliggande behov. Vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. 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 bland annat med hänvisning till människors hälsa och säkerhet.

### Samråds- och remissyttranden samt bemötanden

Trafikverket har enligt yttrande 2016-02-11 erinringar mot sökt bebyggelse då sökt plats dels är berörd av den planerade utbyggnaden av väg 77 samt är utsatt för störande omgivningsbuller.

---

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2016-11-10

au § 146

Dnr 2015-3587

**Kommunicering efter arbetsutskott**

Sökanden inkom 2016-07-27 med ett yttrande över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut. Yttrandet förändrar inte bygg- och miljökontorets ställningstagande.

Arbetsutskottet har tagit del av inkommet yttrande men finner inte att det förändrar arbetsutskottets ställningstagande

Exp till  
[Redacted]

Utdragsbestyrkande

*[Handwritten signature]*



au § 147

### Allmän information

Bygg- och miljödirektör Sara Helmersson informerar om

1. Den andra ansökan om bygglov i hamnen inkom i veckan.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar att lägga informationen till handlingarna.

		Utdragsbestyrkande
---	--	--------------------