



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

1

Plats och tid Kommunhuset, Norrtälje-salen 2015-12-10 kl.14:55 - 15:00

Beslutande

Margareta Lundgren (S) § 247 - 248
Bertil Norstedt (S) § 247 - 248 tj ers
Gunnar Kjelldahl (C) § 247 - 248
Ingmar Wallén (M) § 247 - 248
Roland Brodin (M) § 247- 248

Kai Larsson (MP) adjungerad

Övriga deltagande

Sara Helmersson, bygg- och miljödirektör
Tore Strömberg, senior adviser
Gitte Binder, sekreterare

Utses att justera

Ingmar Wallén (M)

Justeringens
plats och tid

Bygg- och miljökontoret 2015-12-16, kl. 10:00

Underskrift

Sekreterare

Gitte Binder
Gitte Binder

Paragraf 247 - 248

Ordförande

Margareta Lundgren
Margareta Lundgren

Justerande

Ingmar Wallén
Ingmar Wallén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2015-12-10

Datum för anslags
upsättande

2015-12-17

Datum för anslags
nedtagande

2016-01-08

Förvaringsplats
för protokollet

Bygg- och miljökontoret, Estunavägen 14, Norrtälje

Underskrift

Gitte Binder
Gitte Binder

Utdragsbestyrkande



Innehållsförteckning

Ärenden

1. Dnr 2015-3342
Frötuna-Vreta 1:4 § 247
Uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjande av byggnation innan bygglov och startbesked lämnats samt att byggnad tagits i bruk innan slutbesked utfärdats
2. Dnr 2015-1704 § 248
del av Issjö 3:8
Strandskyddsdispens och förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10



au § 247

Dnr 2015-3342

Frötuna-Vreta 1:4 - uttagande av byggsanktionsavgift för påbörjande av byggnation innan bygglov och startbesked lämnats samt att byggnad tagits i bruk innan slutbesked utfärdats.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår bygg- och miljönämnden besluta

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att påföra [REDACTED] [REDACTED], ägare till fastigheten Frötuna-Vreta 1:4, en byggsanktionsavgift om 124 155 kronor för påbörjandet av byggnation samt att byggnaden har tagits i bruk innan bygg- och miljönämnden utfärdat ett beslut om startbesked och slutbesked.

Motivering

Bygg- och miljökontoret mottog 2013-06-12 en ansökan om bygglov för ändrad användning från café och "bed & breakfast" till hem för vård och boende (HVB).

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott avslog ansökan 2014-02-06 § 19 med motiveringen att lokaliseringen bedömdes olämplig med hänsyn till bland annat grannar. Ärendet togs upp för prövning på nytt i utskottet 2014-10-09 § 145 och arbetsutskottet beviljade ansökan om ändrad användning till hem för vård och boende (HVB).

Vid besiktning av fastigheten 2015-11-11 tillsammans med räddningstjänsten kan bygg- och miljökontoret konstatera att byggnaden har tagits i bruk utan att startbesked eller slutbesked har lämnats.

Enligt uppgift vid besiktning från gruppleddare på boendet har verksamheten i dess nuvarande form varit i drift sedan sommaren 2015.

Inspektionen för vård och omsorg (IVO) utförde 2014-03-20 en besiktning på fastigheten, av protokollet framgår det att det på fastigheten bedrivs den verksamhet som den ansökan om lov som senare inkom omfattar. I protokollet framgår det att det i byggnaden finns sex stycken inskrivna ungdomar och att det finns personal tillgänglig dygnet runt.

Den aktuella överträdelsen är således inte endast att byggnaden har tagits i bruk utan startbesked/slutbesked, byggnaden har tagits i bruk för annan användning utan att lov har meddelats då bygglov för ändrad användning beviljades 2014-10-09.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 247

Dnr 2015-3342

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 byggnad har en area om 347 kvm bruttoarea vilket ger en sanktionsarea om $347 - 15 = 332$ kvm.

Enligt 9 kap 8 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

År 2015 är prisbasbeloppet 44 500 kronor.

Detta blir i aktuellt fall:

$0,25 \times 44\ 500 = 11\ 125$ kronor

$0,00625 \times 44\ 500 = 278,125$

$278,125 \times 332$ (sanktionsarean) = 92 337,5 kronor

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat aktuell åtgärd utan att startbesked lämnats uppgår till 103 463 kronor.

Enligt 9 kap 20 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter en ändring som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Detta blir i aktuellt fall:

$0,05 \times 44\ 500 = 2\ 225$ kronor

$0,00125 \times 44\ 500 = 55,625$

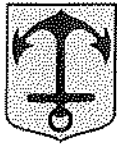
$55,625 \times 332$ (sanktionsarea) = 18 467,5

Byggsanktionsavgiften för att ta byggnaden i bruk utan slutbesked uppgår till 20 692 kronor.

Den totala byggsanktionsavgiften uppgår till 124 155 kronor.

Då åtgärden påbörjades innan lov beviljats är inte 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen tillämplig vilket innebär att sanktionsavgiften inte ska bestämmas till hälften.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 247

Dnr 2015-3342

Lagrum

10 kap 3, 4 § och 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900).
9 kap 8 §, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338).

Underlag till beslut

Tjänsteskrivelse dat 2015-11-16

Beslut från inspektionen för vård och omsorg 2014-03-20

Protokoll från arbetsutskottet 2014-10-09 § 145

Planritningar (2 stycken) med anteckningar från platsbesök 2015-11-11 (original inkom 2013-06-12)

Karta utskriven 2015-11-16

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har via en skriftlig anmälan inkommen 2015-11-11 fått kännedom om att det på fastigheten Frötuna-Vreta 1:4 kan ha vidtagits åtgärder utan att startbesked eller slutbesked utfärdats. Bygg- och miljökontoret utförde tillsammans med räddningstjänsten en besiktning 2015-11-11 på fastigheten och kunde konstatera att verksamheten som beviljats lov 2014-10-09 men inte erhållit startbesked pågår.

Ansvariga på plats för verksamheten (gruppleddare) informerades om att det inte hållits något tekniskt samråd och att detta krävs för att ett startbesked ska kunna ges. Innan startbesked har lämnats får inga åtgärder påbörjas och innan slutbesked meddelats får inte byggnaden tas i bruk för den verksamhet som ansökan avser. Vidare informerade bygg- och miljökontoret om att ett tjänsteyttrande med förslag på sanktionsavgift kommer att skrivas.

Vid besiktning kan bygg- och miljökontoret konstatera att planlösningen inte stämmer överens med den planritning som ligger till grund för beslutet. Kök och matplats till höger om hallen har tagits bort och ersätts med sällskapsrum vardagsrum samt att det största sovrummet på bottenplan används till kontor/personalutrymme. Vägg mellan kök och vardagsrum har rivits ned.

Räddningstjänsten kunde konstatera att en av utrymningsvägarna på övervåningen var låst och de som var på plats informerades om att dörren måste vara olåst.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 247

Dnr 2015-3342

Bakgrund

Lov för ändrad användning från enbostadshus till café och "bed & breakfast" gavs 2006-02-03. Inspektionen för vård och omsorg utförde 2014-03-20 en besiktning på fastigheten, av protokollet framgår det att den verksamhet som den ansökan om lov som senare inkommer omfattar, redan bedrivs på fastigheten. I protokollet framgår det att det i byggnaden finns sex stycken inskrivna ungdomar och att det finns personal tillgänglig dygnet runt.

Lov för ändrad användning gavs 2014-10-09 till hem för vård och boende (HVB) det vill säga efter att verksamheten startat och byggnaden tagits i bruk för den ändrade användningen.

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.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 247

Dnr 2015-3342

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.

Enligt 9 kap 8 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser,
2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Enligt 9 kap 20 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter en ändring som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0006 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser,

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 247

Dnr 2015-3342

2. för en komplementbyggnad eller en annan liten byggnad, 0,0125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0006 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. Om endast en del av en byggnad tas i bruk i strid med 10 kap. 4 § plan- och bygglagen, ska det som anges i första stycket om sanktionsarea i stället avse den area som tas i bruk.

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.

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter 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

2015-12-10



au § 248

Dnr 2015-1704

Del av ISSJÖ 3:8 - strandskyddsdispens och förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. avslå erforderlig dispens enligt 7 kap 13-15 och 26 §§ miljöbalken för nybyggnad av fritidshus samt
2. avslå förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus.

Motivering

Tomtplatsen ligger i anslutning till en bebyggd fastighet men är obebyggd och ligger inom strandskyddat område.

Några av miljöbalkens nämnda skäl för att medge strandskyddsdispens bedöms inte föreligga för sökt åtgärd. Ansökan bedöms därmed inte vara förenlig med de allmänna intressen som ska beaktas enligt 2 kap plan- och bygglagen.

Strandskyddet är 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.

I miljöbalkspropositionen framhålls att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället tycks ha begränsat värde för friluftsliv och växt- och djurliv kan bli betydelsefulla i framtiden. Det är därför väsentligt att såväl mindre obebyggda delar av hårt exploaterade stränder längs kuster och insjöar som stora orörda områden bevaras.

Det aktuella området där det avsedda bostadshuset ska placeras berör mark som är allmansrättsligt tillgängliga. Fritidshuset kommer genom sin användning och hemfridszon att ta i anspråk mark eller avhålla allmänheten från att vistas på mark som nu är allmansrättsligt tillgänglig och där allmänheten har rätt att uppehålla sig och passera fritt.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 248

Dnr 2015-1704

Fastigheten utgör idag tillsammans med annan obebyggd mark ett sammanhängande område som är allemansrättsligt tillgängligt och värdefullt för det rörliga friluftslivet och för växt- och djurliv. Det allmänna bevarandeintresset får anses överväga det enskilda exploateringsintresset.

Förutsättningarna för att medge strandskyddsdispens saknas då sökt åtgärd bedöms innebära en alltför stor påverkan i strandskyddat område.

Lagrum

7 kap 13-15 och 26 §§ miljöbalken
2 kap 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

Ansökningshandlingar
Tjänsteskrivelse undertecknad 2015-09-16
Arbetsutskottets protokoll 2015-10-22 § 172

Ärendet

Ansökan avser strandskyddsdispens och förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus inom fastigheten Issjö 3:8.

Bakgrund

Fastigheten ingår i område som saknar detaljplan.

Utdragsbestyrkande



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 248

Dnr 2015-1704

Tomtplatsen är obebyggd.

Fastighetens areal är 52011 m².

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.

Tomtplatsen omfattas inte av några begränsningar i översiktsplanen för Norrtälje kommun. På fastigheten i närheten av sökt plats finns det fornlämningar.

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. grävningsarbeten 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.

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,

Utdragsbestyrkande

MA *L*



Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

2015-12-10

au § 248

Dnr 2015-1704

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.

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.

Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Kommunicering efter au

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över bygg- och miljönämndens arbetsutskotts förslag till beslut enligt 17 § förvaltningslagen. Sökanden har inte kommit in med något yttrande. Bygg- och miljökontoret vidhåller sitt ställningstagande.

Exp till
[REDACTED]

Utdragsbestyrkande

MA *SR*