



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglöshandläggare

Tjänsteskrivelse

VÄRMDÖVIK 1:337: Sanktionsavgift

Förslag till beslut

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

1. Med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen, 2010:900 (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] för att en tillbyggnad påbörjats och väsentlig ändring av byggnadsplanlösning gjorts utan att startbesked har lämnats, samt att byggnaden, i den tillbyggda delen och i delen där en väsentlig ändring gjorts av en byggnads planlösning, tagits i bruk utan att slutbesked lämnats.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften till 29 296 kronor att erläggas av [REDACTED] för att en tillbyggnad och ombyggnad utförts utan att startbesked lämnats och för att en tillbyggd del och en ombyggd del tagits i bruk utan att slutbesked lämnats . Byggsanktionsavgiften ska betalas senast två månader efter att [REDACTED] tagit del av beslutet, 11 kap. 60, 61 §§ PBL.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Ärendet

Ansökan om bygglov för tillbyggnad kom in till bygg- och miljöavdelningen 2015-08-03. Syn på platsen gjordes 2015-09-03 och då kunde konstateras att en byggnation redan påbörjats utan att bygglov eller startbesked ännu inte beviljats.

En skrivelse, med information om olovligt byggande, skickades 2015-10-06 till sökande och förklaringen från sökande var att det ursprungligen skulle vara till en uteterrass som inte var bygglovspliktig och som skulle vara max 40 cm högt.

Handläggningen av sökt bygglov för ombyggnad av del i fritidshus, garage till vistelse yta samt installation av vatten och avlopp, och tillbyggnad av fritidshus fortsatte, och beviljades 2015-12-10. Något startbesked lämnades inte.

I beslutet om bygglov finns information om att åtgärden inte får påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked och om den påbörjas utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut. Det informerades även att ett tekniskt samråd krävdes i detta ärende.

2016-04-14 kom ett telefonsamtal till bygg- och miljöavdelningen där frågan ställdes om hur de skulle gå till väga för att få ett slutbesked. Det visade sig att ombyggnad och tillbyggnad av fritidshuset hade fortsatt och färdigstälts utan att tekniskt samråd hade hållits och utan att startbesked hade lämnats. Det visade sig även att inflyttning skett utan att slutbesked hade lämnats.

Tekniskt samråd och slutsamråd har hållits i efterhand på platsen, och på det tekniska samrådet, 2016-05-21, informerades det att utredning kring sanktionsavgifter kommer att ske. I övrigt var bedömningen att kraven enligt lag och föreskrifter hade uppfyllts i efterhand för startbesked och slutbesked, som därmed kunde ges.

Ansökan om bygglov avsåg:

Tillbyggnad av ett fritidshus i en våning om 87,75 kvm byggnadsarea (BYA) varav 132,75 kvm bruttoarea (BTA) och 0 kvm öppenarea (OPA) med 57,2 kvm BYA varav 57,2 kvm BTA och 0 kvm OPA till 145 kvm BYA varav 190 kvm BTA.

Ombyggnad av källare/garage om 52 kvm BYA, varav 52 kvm BTA som byggs om till ytor med vistelsemöjligheter.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Att utan tillstånd utfört en åtgärd som kräver lov, anmälan, startbesked eller slutbesked innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL , 9 kap 7, 11, 19 och 22 §§ PBF.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet, enligt 11 kap. 53 § PBL.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov eller anmälan.

Enligt 10 kap 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 11 kap 57 § punkt 1 PBL ska avgiften tas ut av den som var ägare till fastigheten då byggnaden uppfördes eller enligt punkt 2, den som begick överträdelsen.

Prisbasbeloppet för år 2016 är 44 300 kronor och användes i detta ärende, då det ger en lindrigare påföljd för sökande än om prisbasbeloppet för år 2015 används. Prisbasbeloppet för år 2015 var 44 500 kr.

Byggsanktionsavgiften för tillbyggnad utan startbesked ska fastställas till 0,5 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm av byggnadens sanktionsarea, som är 42,2 kvm, enligt 9 kap 7 § i PBF

Byggsanktionsavgiften för ombyggnaden av källare/garage till vistelse utrymme utan startbesked ska fastställas till 0,125 prisbasbelopp med tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvm av den ändring som avses, ändringens sanktionsarea är 37 kvm BYA, enligt 9 kap 11 § i PBF

Byggsanktionsavgiften för att ta en tillbyggnad i bruk ska fastställas till 0,1 prisbasbelopp med tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvm av tillbyggnadens sanktionsarea, som är 42,2 kvm, enligt 9 kap. 19 § i PBF

Byggsanktionsavgiften för att ta ombyggnaden av källare/garage till vistelse utrymme i bruk ska fastställas till 0,025 prisbasbelopp med tillägg av 0,0006 prisbasbelopp per kvm av den ändring som avses, ändringens sanktionsarea är 37 kvm BYA, enligt 9 kap. 22 § i PBF.

Byggsanktionsavgiften ska därför bestämmas till 29 296 kronor.

Enligt 11 kap 54 § ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. I det här fallet om byggnationen hade återställts till ursprungligt skick, vilket den inte gjordes.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökande som, genom ombud, kommit in med yttrande gällande bland annat att den sökande är sjuk och inte förstod att det även krävdes startbesked och att byggnaden bara var möblerad för försäljning och inte för att användas. Ett läkarutlåtande ska skickas in enligt sökandes ombud.

Bemötande av kommunikeringen:

Skrivelsen som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från avdelningen men kommentarer enligt nedan:

- Sökande har vid två tillfällen fått skrivelser om att åtgärder inte får påbörjas utan startbesked och även skrivelse om slutbesked.
- Att byggnationen har möblerats inför en försäljning eller inte har ingen betydelse enligt en dom i mark- och miljödomstolen (Mål nr P 4611-12). Där framgår att en byggnad får anses ha tagits i bruk när den möblerats. I det här fallet en tillbyggnad och ombyggnad, där sanktioner ska utgå enligt 9 kap. 19 § i PBF.

- Sökande har även under handläggningen av ärendet använt sig av ett ombud, som av sökande fått ta del av uppgifter i ärendet via kopior i e-post.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Sändlista

Delges beslut med post

[REDACTED]

Delges beslut med e-post

[REDACTED]

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

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

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

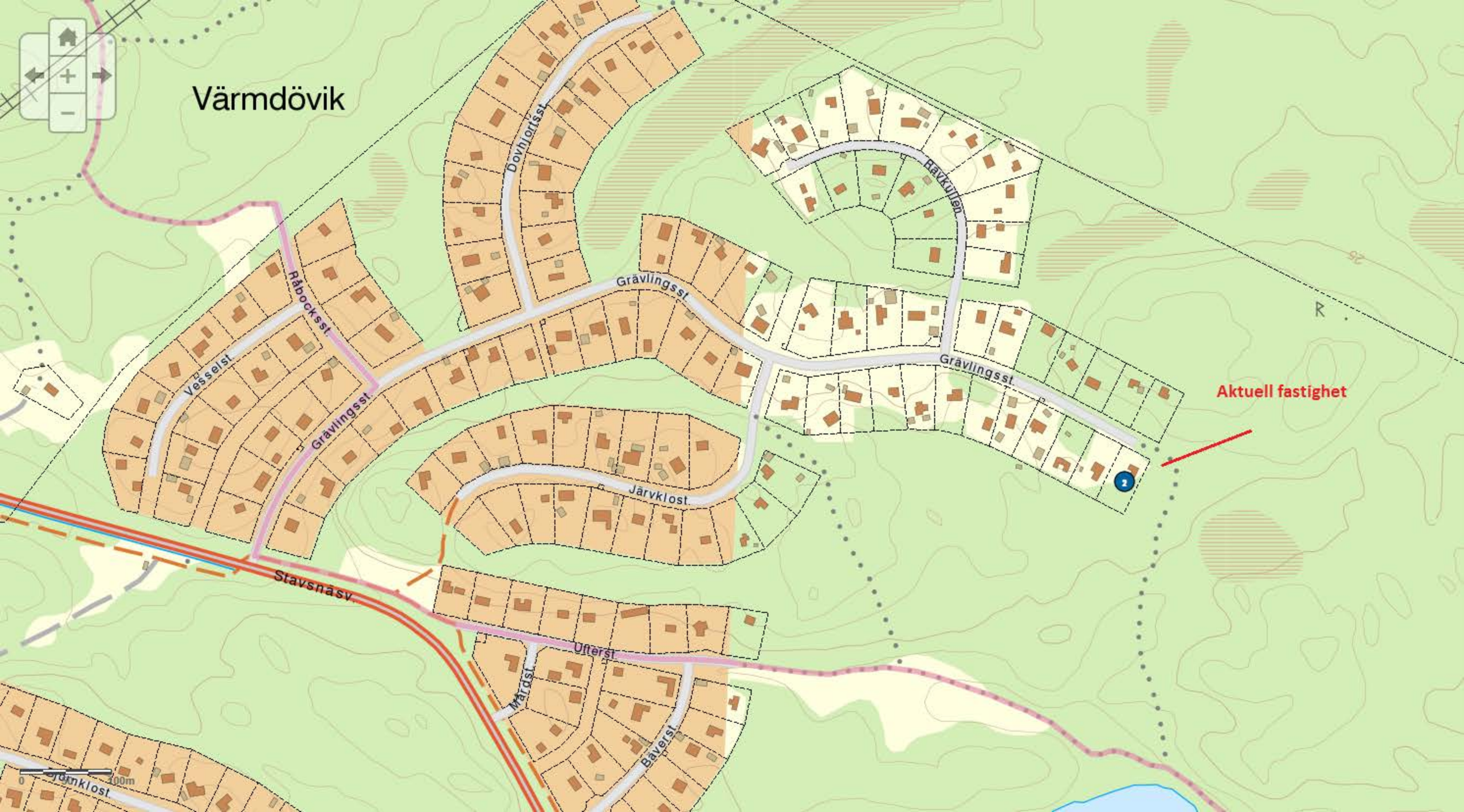
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

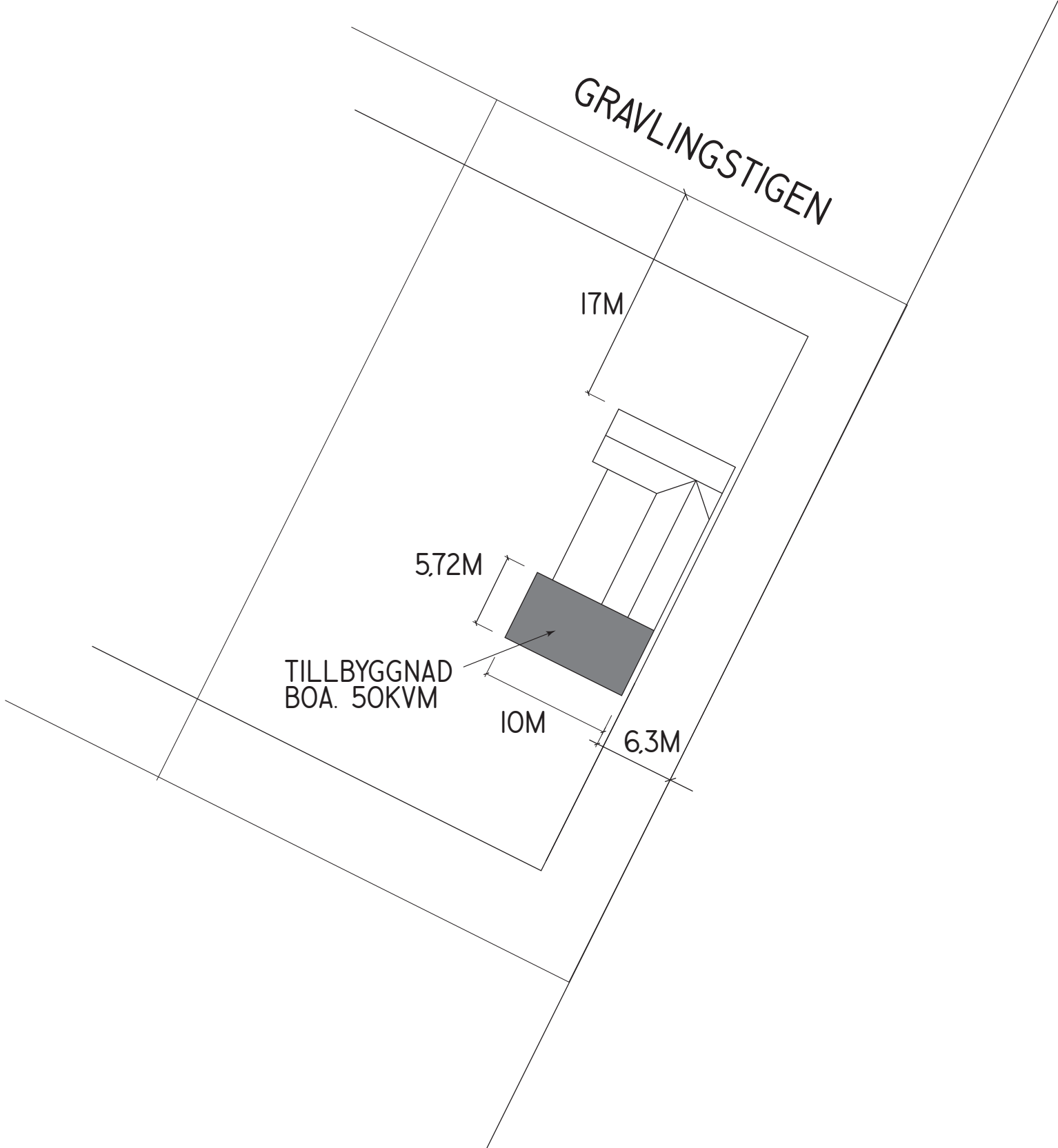
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Värmdövik

Aktuell fastighet





BYGGLOVSHANDLING

VÄMDÖVIK 1:46
2015-07-13, FREDRIK CEDERWALL
REV. 2015-07-18, FREDRIK CEDERWALL

SITUATIONSPLAN.

SKALA: RITNINGNUMMER:

A3, 1:400 SITUATIONSPLAN



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglöshandläggare

[Redacted]

[Redacted]

Delegationsbeslut BMH 2501

VÄRMDÖVIK 1:337: Slutbesked för tillbyggnad av fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. byggnadsverket får tas i bruk.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat enligt 10 kap. 34 och 35 §§ plan- och bygglagen, 2010:900, (PBL).

Byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet, bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap 2-50 §§ PBL.

I enlighet med 11 kap. 51-66 §§, tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder, kommer en utredning kring sanktionsavgifter att göras i ärendet då byggnationen startade innan beslut om startbesked givits och togs i bruk innan beslut om slutbesked givits.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Protokoll från slutsamråd som hölls i samband med tekniskt samråd i efterhand
2016-05-26

Ärendet

Bygglov, delbeslut 1, beviljades: 2015-12-08

Startbesked i efterhand, för delbeslut 1, meddelades: 2016-06-21

Bygglov, delbeslut 2 med startbesked , beviljades 2016-06-20

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglovhandläggare

[REDACTED]

[REDACTED]

VÄRMDÖVIK 1:337: Protokoll tekniskt samråd (i efterhand)

Mötet hölls på Värmdövik 1:337
2016-05-26 kl. 10.00

Deltagare

[REDACTED], byggherre
, Freddy Kahma ombud/konsult
Peter Leeb, bygg- och miljöavdelningen

Vid det tekniska samrådet behandlades enligt 10 kap. 19 § plan- och bygglagen, 2010:900, (PBL). Nedanstående:

En kortfattad beskrivning av projektet

Bygget har redan startat utan att startbesked beviljats, bygglov kommer inte att följas.

Tilläggsbeslut måste göras. Byggrätt bedöms finnas kvar till detta.

Utredning kring sanktionsavgift kommer utföras.

De har börjat bygga och byggt färdig innan startbesked givits, byggnaden har även tagits i bruk inna slutbesked givits. Utredning kring sanktioner pågår parallellt och kommer tas upp i nämnden, preliminärt, under hösten 2016.

- yttre VA/dagvatten, parkeringsplatser
- Grundläggning, måttatt grundritning, markarbeten, Stomme, konstruktionsritningar, bygghandlingar, takkonstruktion mm.
- brandskydd/brandspridning...brandvarnare ska sitta minst ett på varje våningsplan
- Genomgång av kontrollplan

Arbetets planering och organisation

- Byggs i egen regi

Byggherrens förslag till kontrollplan

- Kontrollorganisation kontrollplan

1. Bärförmåga, stadga och beständighet

- Enligt bygghandlingar/konstruktionshandlingar (Europeiska konstruktionsstandarder) EKS

Enligt sakkunnig konstruktör följs bärighetskraven.

2. Säkerhet i händelse av brand

- Skydd mot brandspridning mellan byggnader, BBR 5:6
Ska framgå av bygghandlingarna.
- Brandvarnare ska vara monterade, minst ett i varje måningsplan.

3. Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

- Ventilationsflöde, luftdistribution, vädring, mm, BBR 6:25
- Fuktsäkerhetsprojektering, fuktsäkerhet under byggtiden, dokumentation, BBR 6:51
- Högsta tillåtna fukttillstånd, BBR 6:52
- Fuktsäkerhet, BBR 6:53
- Grundkonstruktion och bjälklag, BBR 6:5323
- Väggar, fönster och dörrar, BBR 6:5324
- Yttertak och vindsutrymmen, BBR 6:5325
- Utrymmen med krav på vattentäta eller vattenavvisande skikt, BBR 6:533
- Behandling av spillvatten, mm, BBR 6:641
- Behandling av dagvatten, mm, BBR 6:642
- Utformning av avluftsinstallationer, BBR 6:72
- Avloppsvatten, BBR 6:73
- Skorstenshöjd, BBR 6:743
- Skydd mot skadedjur, BBR6:81

4. Säkerhet vid användning

- Säkerhet vid användning BBR 8 (hela kap)

Glasdörrar som är monterade med glas hela vägen till golv är säkerhetsglas.

5. Skydd mot buller

- Ljudförhållanden, BBR 7:2

6. Energihushållning och värmeisolering

- Krav på specifik energianvändning för bostäder, BBR 9:2 ///utgår, det är ett fritidshus

- Mätssystem byggnadens energianvändningssystem BBR 9:71 //utgår, det är ett fritidshus

7. Lämplighet för det avsedda ändamålet

- Bostadsutformning, BBR 3:22

8. Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

- Tillgänglighet och användbarhet i byggnader för person i rullstol ska beaktas, BBR 3:143, 3:147 *Rummens tillgänglighet och användbarhet för person i rullstol ska beaktas. BBR 3:113, 3:3111*
- ///utgår, det är ett fritidshus

9. Hushållning med vatten och avfall

- Lokalt omhändertagande av dagvatten skall utföras, BBR 6:642

Vid rivning

- Hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats

Ingen rivning har utförts.

Behov av arbetsplatsbesök

- Arbetsplatsbesök (10 kap. 27 § PBL) Byggherren/KA kallar vid färdig stommontering, ca två veckor innan

Behov av färdigställandeskydd enligt lag (2014:227)

- Färdigställandeskydd //utgår då det byggts i egen regi.

Behov av utstakning, lägeskontroll

- Behov av utstakning // byggherre kan intyga att bygglov följts
- Höjder för färdigt golv // byggherre kan intyga att bygglov följts
- Lägeskontroll // byggherre kan intyga att bygglov följts

Behov av ytterligare handlingar

- Innan startbesked kan lämnas ska följande handlingar lämnas in:

Behov av ytterligare sammanträden

- Slutsamråd (10 kap. 30 § PBL) Byggherren två veckor innan.

- slutsamråd gjordes samma dag som tekniskt samråd.

Upplysningar om andra myndighetstillstånd

- Arbetsmiljöplan skall anslås på byggplatsen. Särskild vikt ska läggas vid tillfälliga anordningar, byggnadställningar, mm

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Karin Dahlin

Från: [REDACTED]
Skickat: den 7 oktober 2015 12:49
Till: Peter Leeb; Värmdö Miljö-Bygg; freddykahma@yahoo.se
Ämne: Re: olovlig byggnation

Hej Peter,

Gällande Värmdövik 1:337 Grävlingsstigen 54

Mottog ditt mail att byggnadsåtgärden redan startat. I April i år tänkte jag göra en terrass på den ifrågasatta platsen för att ha en bastu och vedeldadbadtunna, då påbörjade form samt armering för en stödmur ca 40 cm för avjämning av bergshäll. Men pga separation med mitt ex så ändrades planerna till att bygga ut huset istället för en kommande försäljning. I samband med inlämningen utav bygglovsansökan så hade alla påbörjade arbeten upphört. Bestrider därav krav av vite eller sanktionsavgift.

Med vänlig hälsning



Den 6 oktober 2015 17:01 skrev Peter Leeb <peter.leebe@varmdo.se>:
Hej

Angående ärende BYGG.2015.4226 på VÄRMDÖVIK 1:337

Med Vänliga hälsningar
Peter Leeb
Bygglovshandläggare
Bygg och miljöavdelningen
Sektor för Samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
Telefon växel 08-570 470 00
varmdo.se

Peter Leeb

Från: Freddy Kahma <freddykahma@yahoo.se>
Skickat: den 19 oktober 2016 21:30
Till: Värmdö Miljö-Bbygg; Peter Leeb; [REDACTED]
Ämne: Värmdövik 1:337 Dnr2015.4226

Hej svarar åt [REDACTED] då han besöker familj i [REDACTED] och inte har möjlighet själv.
Jag Freddy Kahma har tidigare lämnat in en fullmakt för fastigheten då [REDACTED] förra sommaren drabbades av en sjukdom och vart oförmögen att förstå text och ta egna beslut, läkarintyg finns och kan överlämnas då han kommer till Sverige om 14 dagar. [REDACTED] har ej förstått att det krävdes något tekniskt samråd bara att bygglov var beviljat och uppfattat det som okej att påbörja utbyggnaden. Punkten att han skulle tagit huset i bruk stämmer inte överens sedan huset endast var möblerat för försäljning. [REDACTED] bodde i sitt sovrum i den gamla delen där även kök samt badrum fanns, i den nya delen har inte någon använts på inrådan av mig då jag vet att man måste ha fått ett slutbesked innan man har lov att ta den i bruk.
Vill även ha möjlighet att komplettera med läkarintyg mm då [REDACTED] har kommit hem.
Mvh Freddy Kahma