



Mikael Sköldberg
Mikael.Skoldberg@varmdo.se
08-570 470 88
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:941: Tjänsteskrivelse - olovlig byggnation (påbörjat utan startbesked)

Förslag till beslut

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

1. Ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Grannbyn (769635-5937) med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan startbesked ha påbörjat byggnation på fastigheten Stavsnäs 1:939
2. Fastställa byggsanktionsavgiften till 73 141 kronor med stöd av 1 kap. 7 § 1 p., 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF
3. Byggsanktionsavgiften ska betalas av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Grannbyn (769635-5937) senast tre (3) månader efter delgivning av detta beslut med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap. 6 § 1 st. 1 p plan- och byggförordningen (PBF).

Beslutsunderlag

1. Fotografier från platsbesök 2018-03-08.

Bakgrund

2018-02-20 inkom e-post där det meddelades att sprängning pågår i området och att de som bor flera hundra meter från byggområdet drabbas av skakningar i hela huset och att glas i köksskåp klirrar.

Det framkom i ytterligare e-post 2018-02-20 att man inte gjort någon kontroll på fastigheter runtom eftersom de är mer än 50 meter från sprängningsområdet. Vidare framkom att man inte satt upp mätare på husen men när kommunen sprängde för avlopp så installerades mätare på husen för att mäta effekten av sprängningarna.

2018-03-08 utfördes platsbesök på området och där framgick tydligt att sprängning pågick. Det var sprängningsarbeten pågående under platsbesöket samt bortforsling av stora stenar. Under platsbesöket var det inte möjligt att göra någon mätning av åtgärderna eftersom det pågick arbeten på flera håll.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till fastighetsägaren, skriftliga synpunkter inkom 2018-03-28 där fastighetsägaren meddelar att Bostadsrättsföreningen Grannbyn har tecknat totalentreprenadavtal med aktör som tillsammans med anlita kontrollansvarig skall utföra byggnation utifrån kommunens utfärdade bygglov och föreskrifter. Enligt kommunens observationer har frånsteg från gällande föreskrifter skett och föreningen kan inget annat än beklaga det inträffade och acceptera sanktionsavgifterna enligt kommunens beräkningar. Föreningen kommer utreda vem som slutligen bär ansvaret för att avsteg från gällande föreskrifter skett och i sin tur begära skadestånd för den ekonomiska skada som åsamkats dem.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 529 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd.

För fastigheten gäller detaljplan nr D221 som vann laga kraft 2016-06-05 med byggrätt om 180 kvm BYA för huvudbyggnad och 50 kvm BYA för komplementbyggnad.

Besök på fastigheten har företagits 2018-03-08.

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha påbörjat byggnation avseende uppförande av enbostadshus 179 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 358 kvm och 0 kvm öppenarea (OPA).

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredning har påvisat att byggnation har påbörjats på rubricerad fastighet då stora

sprängningsarbeten har utförts vilket bedöms som att byggnation för enbostadshus har påbörjats och att det har påbörjats utan att startbesked meddelats. Tekniskt samråd med byggnadsinspektör har skett 2018-02-14 men eftersom handlingar saknades kunde inte ett startbesked meddelas utan byggherren meddelades vilka handlingar som saknades. När handlingarna var inkomna kunde startbesked meddelas.

Den påbörjade åtgärden har bedömts uppfylla kriterierna för en sådan byggnadsåtgärd som avses i 9 kap. 30 § PBL och bygglov har meddelats för åtgärden.

Startbesked har meddelats 2018-03-23.

En överträdelse har därför skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska därför enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

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

Storleken på byggsanktionsavgiften regleras av 9 kap. PBF och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas. Aktuellt prisbasbelopp för år 2018 är 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 6 § st 1. P. 1 PBF och är 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Eftersom bygglov var beviljat sedan tidigare halveras byggsanktionsavgiften till 73 141 kronor i enlighet med 9 kap 3a § PBF.

Enligt 1 kap. 7 § 1 p PBF är sanktionsarean, för en lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 73 141 kronor enligt följande formel: $(1,5 \cdot 45500) + (0,005 \cdot 45500 \cdot 358-15 / 2)$.

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs det startbesked för att påbörja en åtgärd som kräver bygglov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL.

Enligt 11 kap. 53 § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 53a § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall kan sättas ned till en fjärdedel eller till hälften om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska sanktionsavgiften tas ut av ägaren till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Avgiften ska betalas senast tre månader efter delgivning av beslutet om inte annat bestämts, enligt 11 kap. 61 § PBL.

Innan en byggsanktionsavgift beslutas ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig, 11 kap. 58 § PBL.

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Bilagor

Beräkning byggsanktionsavgift

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sändlista

Delges beslut med REK+MB
Lagfaren ägare

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.

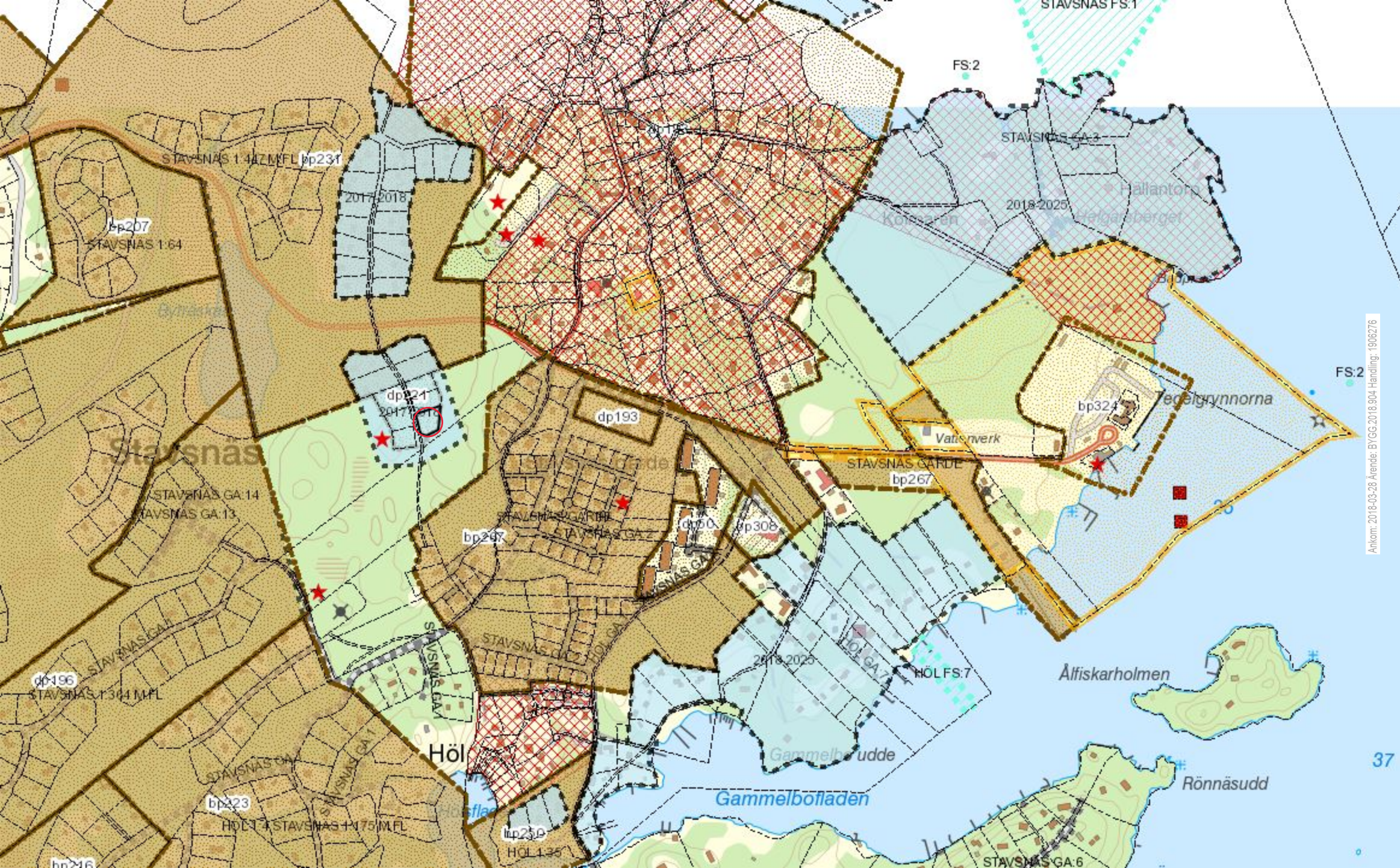
Underteckna överklagandet

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



STAVSNÄS
1:940

2017-2018

STAVSNÄS
1:941

NÄS

STAVSNÄS
1:942



















Ankom: 2018-03-08 Avenide: BYGG 2018.904 Handling: 1901009







Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Stavsnäs 1:941
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2018.904

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Ja. Sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §
Area	358

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 6 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglag (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 bygglag (2010:900) eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 eller 9 plan- och byggförordning (2011:338) innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkning

Sanktionsarea	343
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$((1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)) / 2$
Beräkning	$((1,5 * 45500) + (0,005 * 45500 * 343)) / 2$

Beräknad sanktionsavgift	73 141 kr
---------------------------------	------------------