



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

Tjänsteskrivelse

HEMESTA 11:274: Tillsyn 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 Örnklovägen (769631-5071) med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att utan startbesked ha påbörjat byggnation av enbostadshus på fastigheten Hemmesta 11:274.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 71 549 kronor med stöd av 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Örnklovägen (769631-5071) senast tre (3) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat
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 p plan- och byggförordningen (PBF).

Beslutsunderlag

1. Fotografier från platsbesök

Bakgrund

Byggnadsinspektör var på arbetsplatsbesök avseende uppförande av enbostadshus 2018-04-18. På plats framkom att startbesked saknas för byggnadsåtgärden men att bygget var pågående.

Ett tillsynsärende upprättades 2018-04-18.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 528 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd.

För fastigheten gäller detaljplan nr D185 som vann laga kraft 2010-12-02 med byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad i två våningar och 60 kvm BYA för komplementbyggnad.

Besök på fastigheten har företagits 2018-04-19.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredning har visat att byggnation har påbörjats utan startbesked på rubricerad fastighet. Bygglov har beviljats tidigare men byggherren har ännu inte erhållit startbesked och därmed får byggnation inte påbörjas.

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

En överträdelse har därför skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten 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 71 549 720 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 71 549 kronor enligt följande formel: $((1,5 * 45500) + (0,005 * 45500 * 329)) / 2$

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 hälsoskydds nämnd 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.

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 hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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

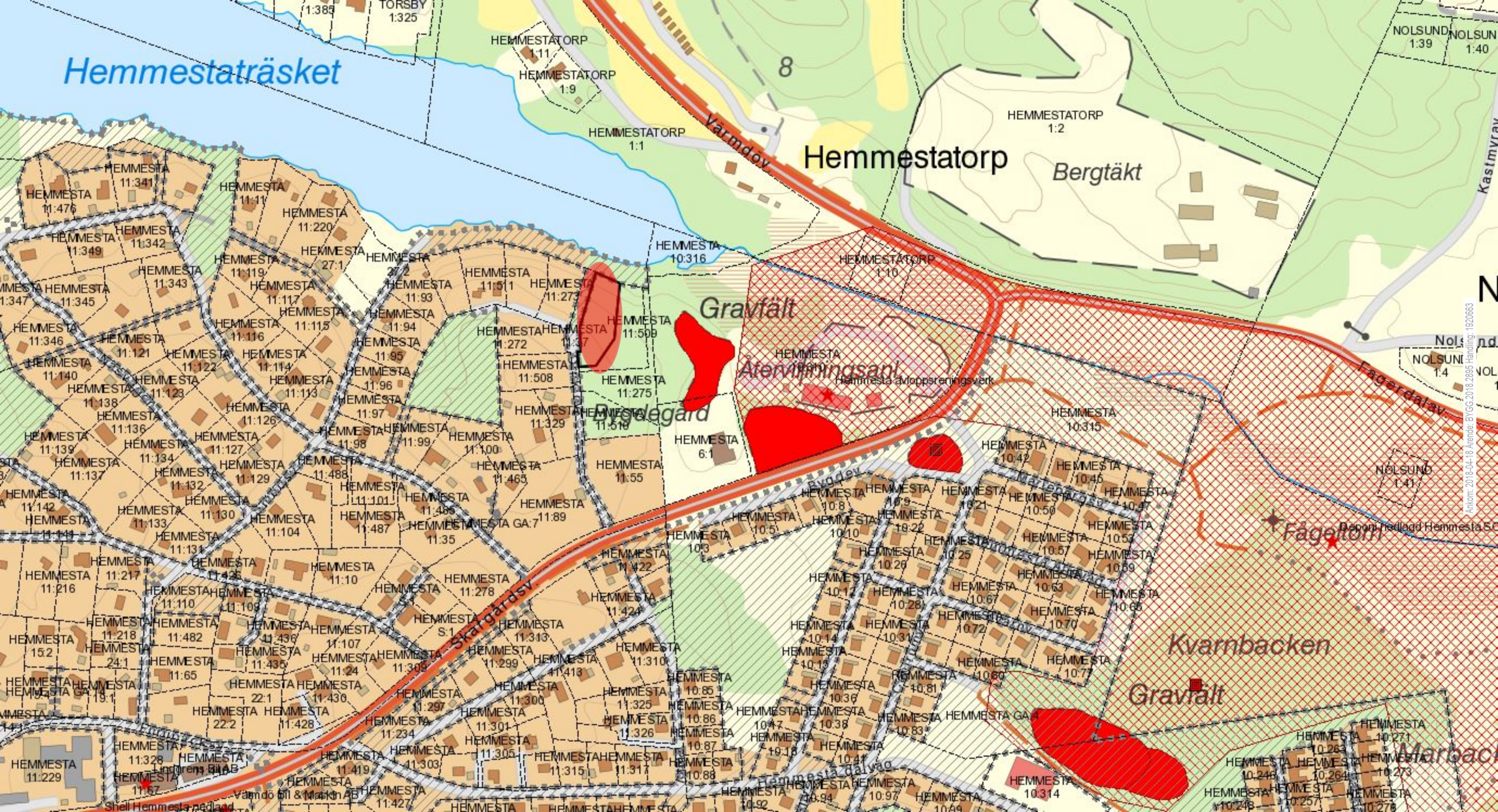
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

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

Hemmestatrasket



HEMMESTATORP 1:11
HEMMESTATORP 1:9

HEMMESTATORP 1:1

8

Hemmestatorp

Bergtäkt

Gravfält

Atervinningsanläggning

Brydelegård

HEMMESTA 6:1

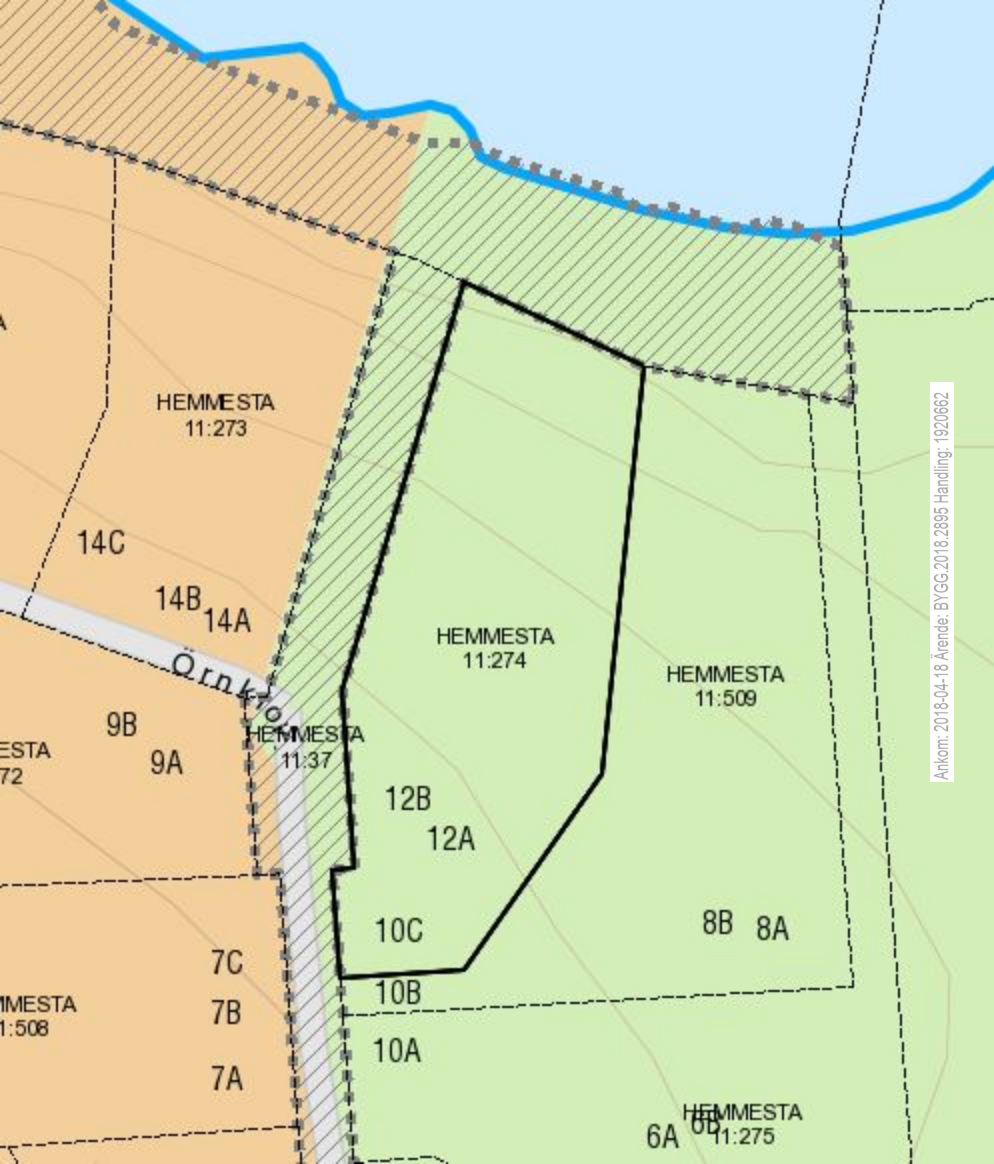
Fagerdalen

Kvarnbacken

Gravfält

Margbacken

Antikom: 2018-04-18 Avenue: BYGG 2018 2895 Handling: 1920663



HEMMESTA
11:273

14C

14B
14A

9B
9A

HEMMESTA
11:37

HEMMESTA
11:274

HEMMESTA
11:509

12B
12A

10C

8B 8A

10B

10A

7C
7B
7A

HEMMESTA
11:508

HEMMESTA
11:275
6A







Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Hemmesta 11:274
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2018.2895

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningsskyldiga 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	344

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	329
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$((1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)) / 2$
Beräkning	$((1,5 * 45500) + (0,005 * 45500 * 329)) / 2$

Beräknad sanktionsavgift 71 549 kr