



Emma Eriksson
emma.eriksson@varmdo.se
08-570 481 58
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

BETSEDE 1:53, Skogsleden 12: Förslag till beslut

Förslag till beslut

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

1. Fastställa byggsanktionsavgiften till 71 200 kronor att erläggas av fastighetsägaren Bertil Bexelius, [REDACTED] och Malin Qvarnström, [REDACTED] för att ha påbörjat uppföra källarvåning om 20 (BYA) utan beslut om bygglov eller startbesked för åtgärden med stöd av 11 kap. 51 §, 57 § p. 1 Plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap. 15 § plan- och byggförordningen (PBF).
2. Bestämma att avgiften ska betalas senast två månader efter att fastighetsägaren delgivits beslutet, 11 kap 61 § PBL.

Ärendet

Besluta om sanktionsavgift för att utan bygglov eller startbesked uppfört källarvåning.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Bakgrund

Ansökan om bygglov om huvudbyggnad i två våningar utan källare och komplementbyggnad inkom 2014-09-29. På sökandens begäran omarbetades ritningarna och reviderade ritningar på huvudbyggnad i två våningar utan källare inkom 2014-10-16.

Beslut om uppförande av en huvudbyggnad i två våningar, utan källare, och komplementbyggnad skrevs 2014-12-09.

Tekniskt samråd hölls med byggingpektör Daniel Edlund, kontrollansvarige Tom Cidell (KA) och byggherrens ombud den 2014-12-22 och startbesked skrevs samma dag.

I början på maj kontaktade KA berörd byggingpektör för att meddela att huvudbyggnaden avvek från gällande bygglovsbeslut. En källare hade uppförts och byggnaden avvek därmed från det givna bygglovet gällande utformning och konstruktion.

Reviderade handlingar på huvudbyggnad inkom till bygg- och miljöavdelningen 2015-05-06 där källare och bygglovspliktig altan tillkommit i jämförelse med tidigare givet lov.

Syn utfördes av Daniel Edlund tillsammans med KA 2015-05-18 där det konstaterades att en källare uppförts utan bygglov eller startbesked.

KA skickade in förslag till kontrollplan 2015-06-18 angående källaren och grunden, som enligt beviljat lov skulle vara platta på mark och som vid utförande blivit murad grund.

Bedömning

Bygg- miljö och hälsoskyddsnämnden beslutade 2015-06-22 genom delegationsbeslut att meddela bygglov och startbesked i efterhand för uppförd källare samt bygglov för uppförande av altan.

Då uppförande av källare till enbostadshus utförts utan beslut om bygglov eller startbesked ska en sanktionsavgift tas ut.

Med stöd av 9 kap. 6 §, pkt 1, PBF beräknas byggsanktionsavgiften i detta ärende till ett och halvt prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter sanktionsarea.

Uppförande av källare till enbostadshus: 20 kvm.

Formeln ser ut enligt följande: $(1,5 \times 44\,500 \text{ kr}) + (0,005 \times 44\,500 \times 20 \text{ kvm}) = 66\,750 \text{ kr} + 4\,450 = \underline{71\,200 \text{ kronor}}$.

Stöd för beslut

Av 11 kap 51 § plan- och bygglagen framgår att om någon bryter mot bestämmelser i 8 - 10 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift). En byggsanktionsavgift enligt 11 kap PBL får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kap 6 § pkt 1 plan- och byggförordningen framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per

kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige, 11 kap 61 § PBL.

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

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.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Emma Eriksson
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Sändlista

Delges beslut
Bertil Bexelius



Malin Qvarnström



Bilagor:

Ritningar
Skrivelse från byggherre

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



Ösby grind

Herrängen

Kärbodavägen

Övre Källgärdet

Aspvik

Näset

Pannkaksviken

Värmdöleden

Smedsgärdet

Lillängen

Aspviksvägen

Betsede

Aspviksviken

Ösby

Höjden

Ösbyträsk naturreservat

dp163

Skogsleden

Baldersuddvägen

Norsviken

Ösbyträsk

Aspviksvägen

Kilvågen

Spöfelund

Katrineberg

Betsedeviken

Balders udde

Ösbytorp

dp114+dp1

dp26

Tallängen

Offerkällorna

Ösbyträsk naturreservat

Tallvreten

Gröna udden

Engbergaö

dp164

Algstigen

Väster-viken

dp141

bp69

Mörtnäs

dp151+bp44+bp4

bp4

dp151+bp4

dp188

Västerleden

Mörtnäs

bp56+bp46 og bp46

dp49

Ösbydalen

Fotb.pl.

Skola

M1

Solbacken

Tjusarb.

Tjusarstigen

dp1

dp26

dp26

dp26

dp10

dp dp26

dp10 dp26

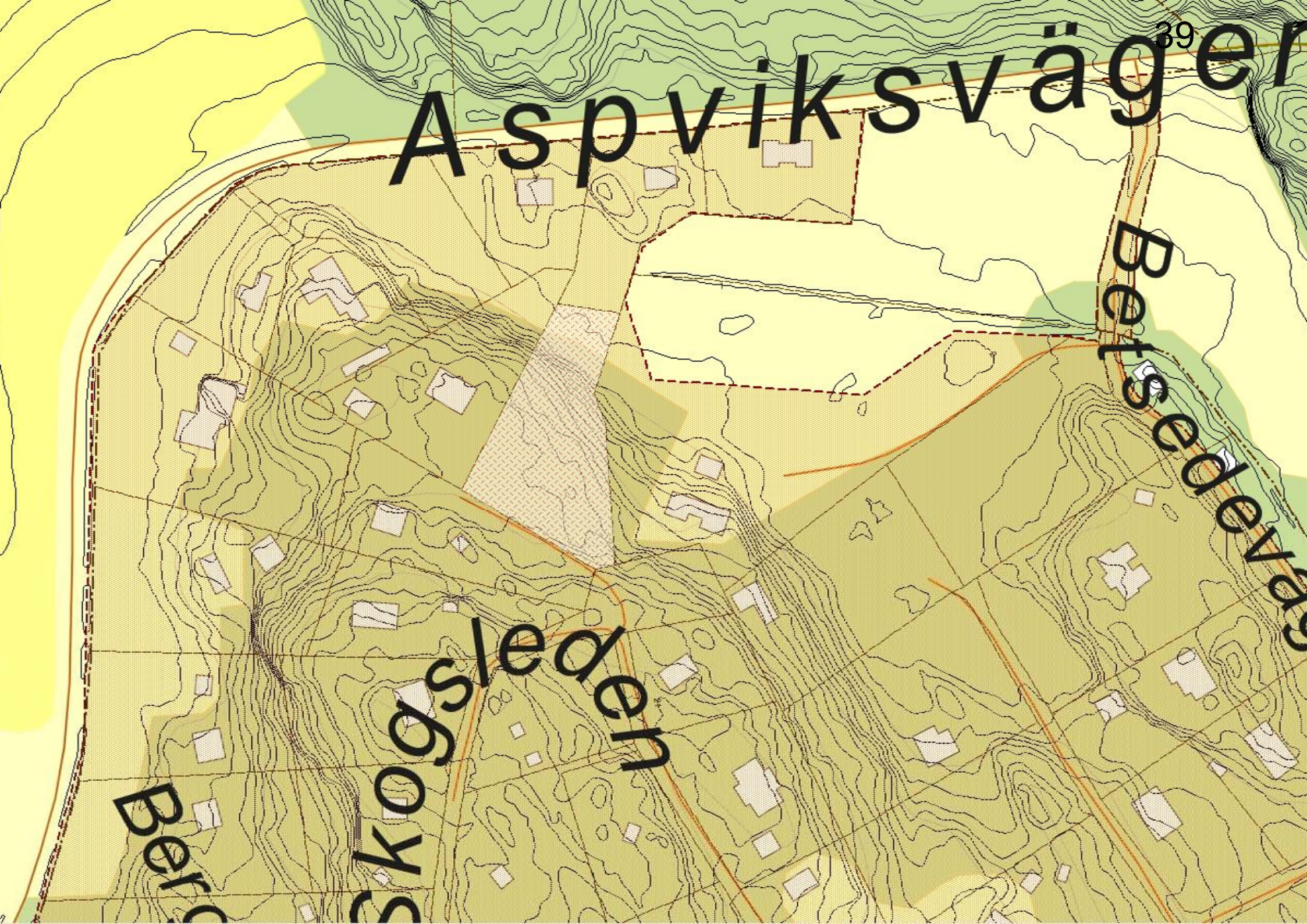
dp10 dp26

Aspviksvägen 39

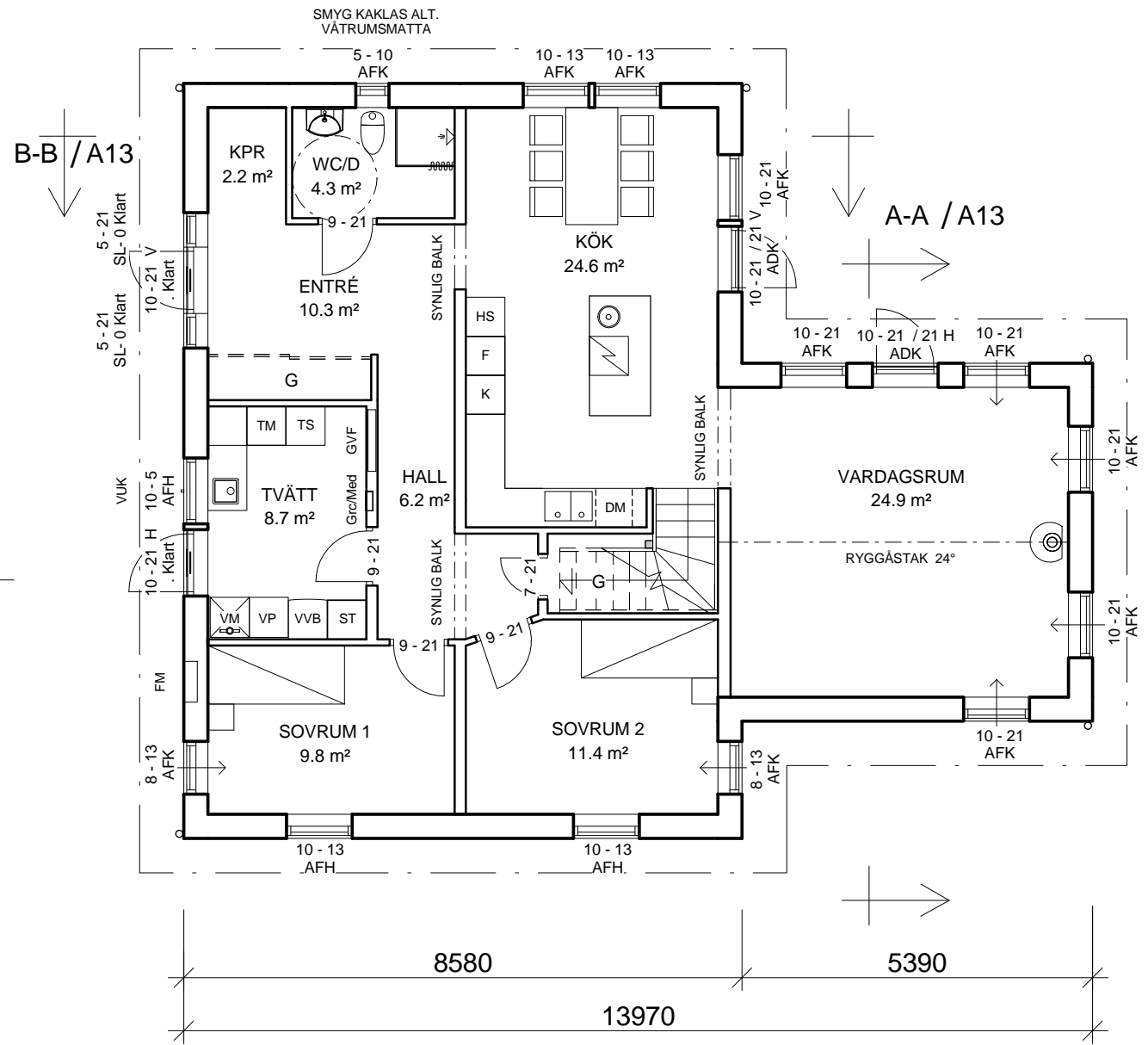
Betsedalen

Skogsleden

Berc



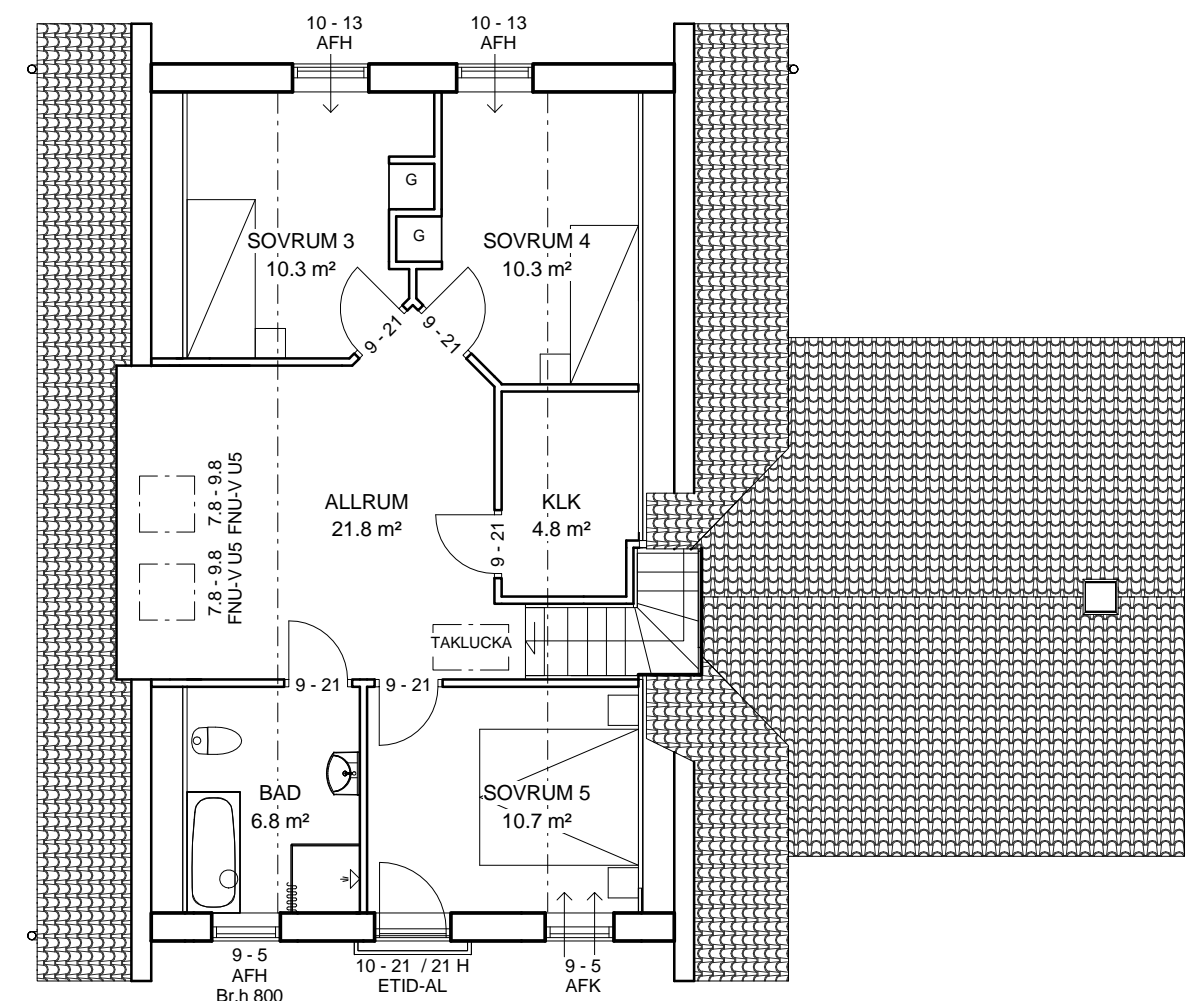
- FM Fasadmätarskåp
- Grc/Med Grupp/Media
- GVF Golvvärmefördelare
- IMK Imkanal
- TS Torkskåp
- VM Vattenmätare
- VUK Vattenutkastare



BOTTENPLAN

Bruksarea (BRA)	
Bottenplan	110.7 m ²
Övre plan	64.8 m ²

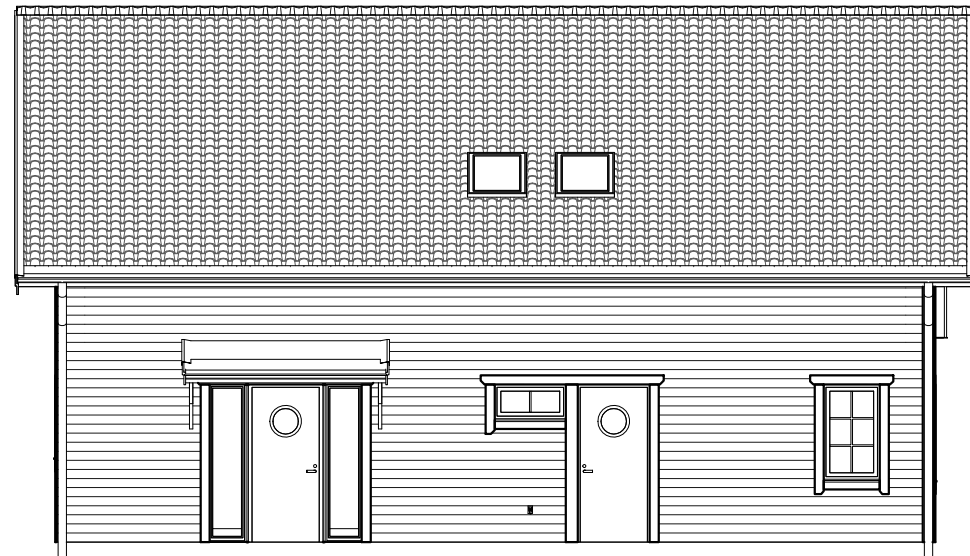
- AFK = Fönster fast
- AFH = Fönster öppningsbart
- ETID-AL = Fönsterdörr inåtgående
- ADK = Fönsterdörr mot AFK
- SL-0 = Sidoljus
- FNU-V U5 = Takfönster



ÖVRE PLAN

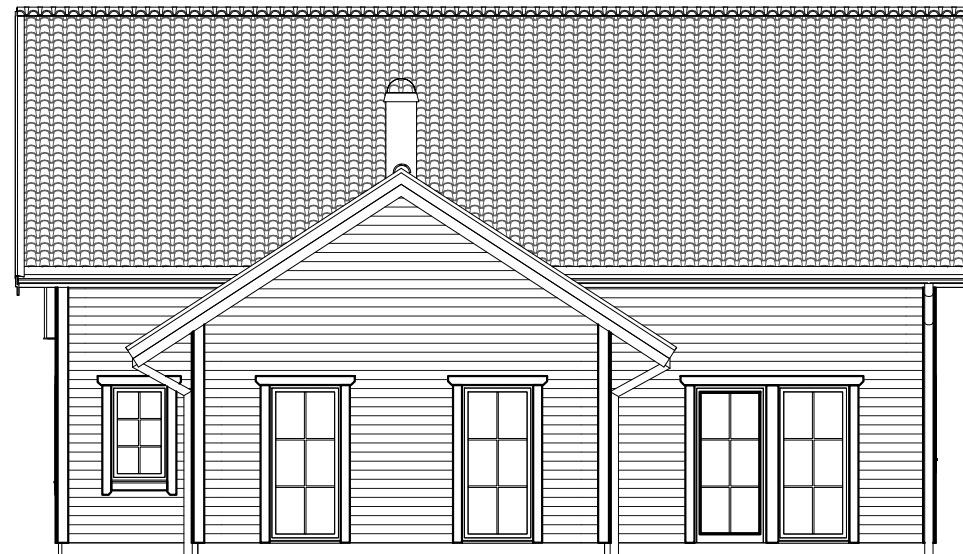
A	Allmän revidering	NS	2014-09-19
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN DATUM

Fiskarhedenvillan		PLANER	
Fiskarhedenvillan AB Box 882 781 29 Borlänge		BETSEDE 1:53 VÄRMDÖ KOMMUN	
Tel: 0243-79 42 42 Fax: 0243-87791 www.fiskarhedenvillan.se info@fiskarhedenvillan.se		BYGGHERR	SKALA
RITAD AV	GRANSKAD AV	Bertil Bexelius Malin Qvarnström	1:100
DATUM	HUSTYP	AVTALSNR	REV
2014-08-20	NÄKTERGALEN	208-7976	B
		RITN NR	
		A01	



FASAD MOT SYDVÄST

TG



FASAD MOT NORDÖST

TG

B		Marklinjer	TLJ	2014-10-03
A		Allmän revidering	NS	2014-09-19
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Fiskarhedenvillan Fiskarhedenvillan AB Box 882 781 29 Borlänge		Tel: 0243-79 42 42 Fax: 0243-87791 www.fiskarhedenvillan.se info@fiskarhedenvillan.se		FASADER BETSEDE 1:53 VÄRMDÖ KOMMUN	
RITAD AV	GRANSKAD AV	BYGGHERRE	SKALA		
Robin Helgesson		Bertil Bexelius Malin Qvarnström	1:100		
DATUM	HUSTYP	AVTALSNR	RITN NR	REV	
2014-08-20	NÄKTERGALEN	208-7976	A11	B	



FASAD MOT SYDOST

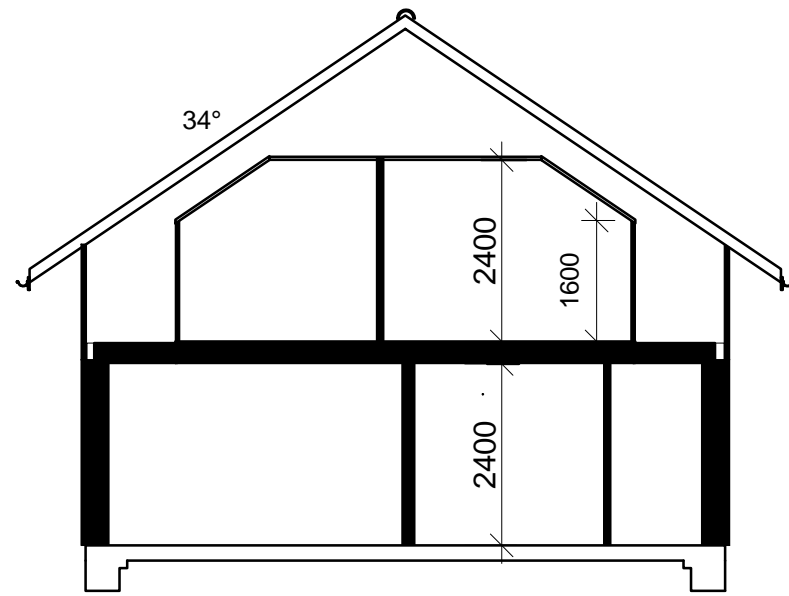


FASAD MOT NORDVÄST

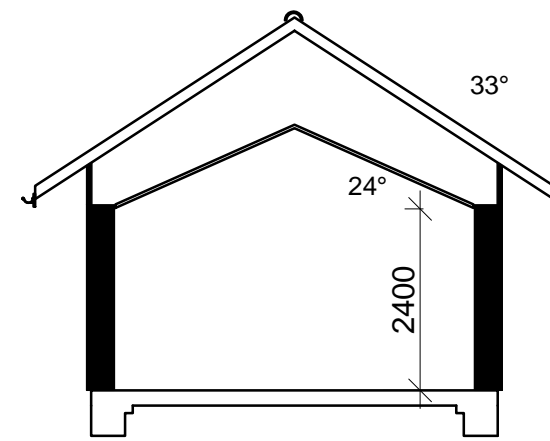
TG

B	Marklinjer	TLJ	2014-10-03
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN DATUM

Fiskarhedenvillan Fiskarhedenvillan AB Box 882 781 29 Borlänge		Tel: 0243-79 42 42 Fax: 0243-87791 www.fiskarhedenvillan.se info@fiskarhedenvillan.se		FASADER BETSEDE 1:53 VÄRMÖ KOMMUN	
RITAD AV	GRANSKAD AV	BYGGHERRE	Bertil Bexelius Malin Qvarnström	SKALA	1:100
DATUM	HUSTYP	AVTALSNR	208-7976	RITN NR	A12
2014-08-20	NÄKTERGALEN			REV	B



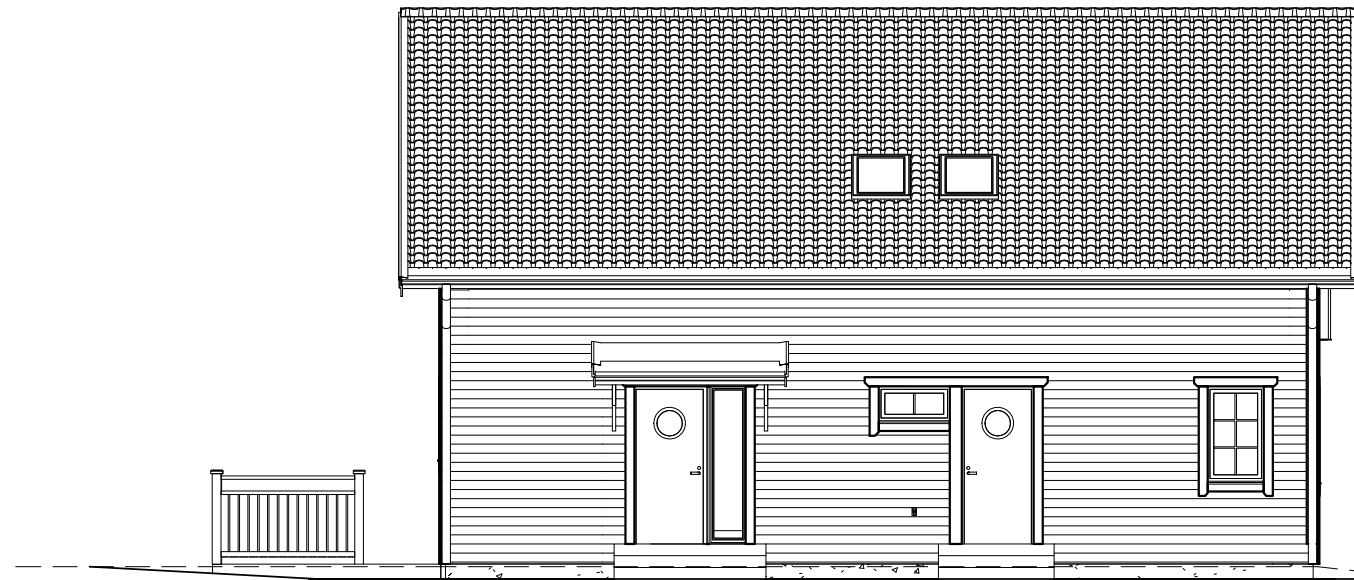
B-B



A-A

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

Fiskarhedenvillan® Fiskarhedenvillan AB Box 882 781 29 Borlänge		Tel: 0243-79 42 42 Fax: 0243-87791 www.fiskarhedenvillan.se info@fiskarhedenvillan.se		SEKTIONER BETSEDE 1:53 VÄRMDÖ KOMMUN	
RITAD AV Robin Helgesson	GRANSKAD AV	BYGGHERRE Bertil Bexelius Malin Qvarnström	SKALA 1:100		REV B
DATUM 2014-08-20	HUSTYP NÄKTERGALEN	AVTALSNR 208-7976	RITN NR A13		



Fiskarhedenvillan			



Fiskarhedenvillan				

Betsede 1:53

2015-08-05

Angående förslag till beslut om sanktionsavgift.

Vi har brevledes meddelats att vi ska betala 71 200 kronor i avgift på grund av uppförande av källare om 20 kvm utan att vi hade bygglov.

Vi har aldrig haft för avsikt att bryta mot några regler. När vi byggde torpargrund istället för platta på mark såg vi möjligheten att få ett förrådsutrymme till att ställa barnens cyklar och diverse redskap i. Snickaren tyckte också att det var en bra idé eftersom utrymmet föll sig naturligt avseende tomtens beskaffenhet.

Nu inser vi att det var väldigt naivt att tro att detta kunde lösas sig med kommunen i efterhand. Till vårt försvar skall sägas att vi aldrig har byggt ett hus tidigare. Vidare har vi bott i Halmstad under hela byggtiden vilket försvårat egenkontroller och uppföljningar. Kontakten med kommunen har hela tiden varit smidig och snabb och detta bidrog säkert också till att vi inte insåg att vi skulle ansöka om bygglov innan vi började. Vi handlade i god tro att vi kunde lösa och betala för det extra bygglov som skulle uppstå.

Vi tycker att vi kunde fått mer stöd och hjälp av vår KA som kunde informerat oss bättre angående detta eftersom vi inte har tillräcklig kunskap själva.

Rent ekonomiskt är detta ett stort avbräck för oss samt att vi tycker oss ha följt alla regler och åtaganden så gott vi kunnat.

På grund av att vi har handlat i god tro önskar vi ett mindre kännbart straff.

Med vänliga hälsningar

Bertil Bexelius

Malin Qvarnström