



Kenneth Carlgren
kenneth.carlgren@varmdo.se
08-570 470 22
Byggnadsinspektör

Tjänsteskrivelse

TORSBY 1:235: Marklov i efterhand; byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

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

1. bevilja marklov i efterhand för markåtgärder inom fastigheten Torsby 1:235 med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL,
2. lämna startbesked och slutbesked med stöd av 10 kap. 23 och 34 §§ PBL,
3. ta ut en avgift om 6 173 kr för marklov med startbesked och slutbesked. Faktura skickas separat.
4. ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] ([REDACTED]) eller [REDACTED] ([REDACTED]) med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ PBL för att de utan marklov och utan startbesked utfört markåtgärder med schaktning och fyllning inom fastigheten Torsby 1:235, (bilaga 1-2),
5. fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 4 till 2 658 kronor med stöd av 1 kap. 7 § 2 p och 9 kap. 17 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF,
6. avgiften under punkten 5 ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut enligt med stöd av 11 kap. 61 § PBL. Faktura skickas separat.
7. avgifterna ska betalas även om beslutet överklagas.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas, se vidare information och upplysning.

Stöd för beslut

- 9 kap. 11 och 35 §§, 10 kap. 3, 23 och 34 §§ och 11 kap. 5, 51, 57, 58 och 61 §§ PBL.
- 1 kap. 7 § 2 p och 9 kap. 1 § och 17 § 1 p PBF.
- Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190, 2014-11-26, § 157 punkt 43, 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

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

Ärendet

Marklov i efterhand för schaktning och fyllning enligt markplaneringsritning och situationsplan, bilaga 1-2, och byggsanktionsavgift.

Bakgrund

Klagomål inkom 2015-05-04 på fastigheten angående olovliga markåtgärder och handläggs i ärende Bygg.2015.2759.

Inspektion har utförts på fastigheten 2015-08-27 och 2016-05-04. Inspektionen påvisade att [REDACTED] utfört marklovpliktiga åtgärder. Markåtgärderna har bedömts kunna beviljas i efterhand.

[REDACTED] förelades 2016-02-24 om att söka marklov för de utförda markåtgärderna. [REDACTED] inkom därefter med ansökan om marklov 2016-04-11. Uppföljning, platsbesök och komplettering har därefter skett i ärendet.

Kommunicering

Kommunicering har skett till [REDACTED] per brev, telefon och e-post med information till [REDACTED] om att olovliga åtgärder är förenat med kostnader (byggsanktionsavgift) och prövas av bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden utifrån 11 kap. PBL om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder.

[REDACTED] har per e-post 2016-11-22 och per telefon 2016-11-21 fått del av avdelningens förslag till beslut och information att ärendet kommer att behandlas vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde 2016-12-13.

[REDACTED] har inte haft några synpunkter på avdelningens förslag till beslut.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 5 850 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med enbostadshus.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 97 fastställd 1946-04-10.

Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL då åtgärden inte innebär avvikelse från gällande detaljplan.

Klagande har fått del av det som tillkommit i detta ärende genom ärende Bygg.2015.2759.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Det krävs marklov enligt 9 kap. 11 § PBL för schaktning och fyllning som inom ett område med detaljplan som avsevärt ändrar höjdläget inom en fastighet.

Besök på fastigheten har konstaterat att [REDACTED] utfört lovpliktiga markåtgärder utan marklov och utan startbesked, men att det fanns förutsättningar för att bevilja marklov i efterhand.

Byggsanktionsavgift

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att det skett en sådan avsevärd förändring av höjdläget på fastigheten som avses i 9 kap. 11 § PBL för vilket det krävs marklov och att [REDACTED] påbörjat en sådan markåtgärd som enligt 10 kap. 3 § 1 p PBL inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Eftersom [REDACTED] har utfört markåtgärder utan startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift av [REDACTED] enligt 11 kap. 51 § PBL. Byggsanktionsavgiften för den olovliga markåtgärden är enligt 9 kap. 17 § 1 p PBF 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean. Storleken på den byggsanktionsavgift som [REDACTED] ska betala blir 2 658 kronor. För beräkning av byggsanktionsavgiften, se information och upplysning.

Det har inte framkommit några skäl eller omständigheter som kan medföra varken avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften som avses i 11 kap. 53 och 53a §§ PBL.

Byggsanktionsavgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL.

Marklov

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att ansökan om marklov för den markåtgärd som ansökan avser är förenlig med planens syfte. Ansökan bedöms i övrigt uppfylla kraven för marklov enligt 9 kap. 35 § PBL. Marklov ska därmed beviljas för de utförda markåtgärderna i efterhand.

Avgiften för marklov är enligt fastställd taxa, se tillämpliga bestämmelser.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta i enlighet med förslag till beslut ovan.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs det marklov för schaktning och fyllning som inom ett område med detaljplan som avsevärt ändrar höjdläget inom en fastighet.

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

Yttrande sakägare 9 kap. 25 § PBL

Förutsättningar för marklov 9 kap. 35 § PBL

Startbesked och slutbesked 10 kap. 23 och 34 §§ PBL

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190, 2014-11-26, § 157 punkt 43, 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Beräkning av byggsanktionsavgift framgår av 1 kap. 7 § p.2 och 9 kap. 1 § och 17 § 1 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggnadsnämnd 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 har 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 två 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.

Enligt 9 kap. 3a § PBF ska en byggsanktionsavgift bestämmas till hälften av det belopp som annars skulle tas ut för en överträdelse om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Byggsanktionsavgiften för en olovlig markåtgärd regleras av 9 kap. 17 § 1 p PBF

Sanktionsarean är för en markåtgärd enligt 1 kap. 7 § 2 p. PBF den area som åtgärden avser.

Byggsanktionsavgiften ska fastställas med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år beslutet fattas, enligt 9 kap. 1 § PBF.

År 2016 uppgår prisbasbeloppet till 44 300 kronor.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Beräkning av sanktionsavgiften för en olovlig markåtgärd enligt 9 kap. 17 § 1 p. PBF: 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean. Enligt 1 kap. 7 § 2 p. PBF är sanktionsarean för en markåtgärd den area som åtgärden avser.

Sanktionsarean i rubricerat ärende är 35 kvadratmeter och motsvarar den area som bedömts kräva marklov, se bilaga 3-4.

Storleken på sanktionsavgiften uppgår till 2 658 kronor enligt följande formel:
 $(0,025 \times 44\,300) + (0,001 \times 44\,300 \times 35 \text{ kvm}) = 1\,107,5 + 1\,550,5 = 2\,658$
kronor.

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. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Åtgärden kräver tillstånd från [REDACTED].

Beslutsunderlag

- | | |
|---|------------|
| 1. Situationsplan, | 2016-04-11 |
| 2. Markplaneringsritning med beskrivning, | 2016-05-03 |
| 3. Sanktionsarea - karta, | 2016-11-22 |
| 4. Areamätning, | 2016-11-22 |

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Kenneth Carlgren
Byggnadsinspektör

Sändlista:

Delges beslut med REK+MB

██████████ Torsby 1:235

██████████ och ██████████
Strålvägen 1
139 51 Värmdö

Kungörelse i Post- och inrikestidningar
Poit

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

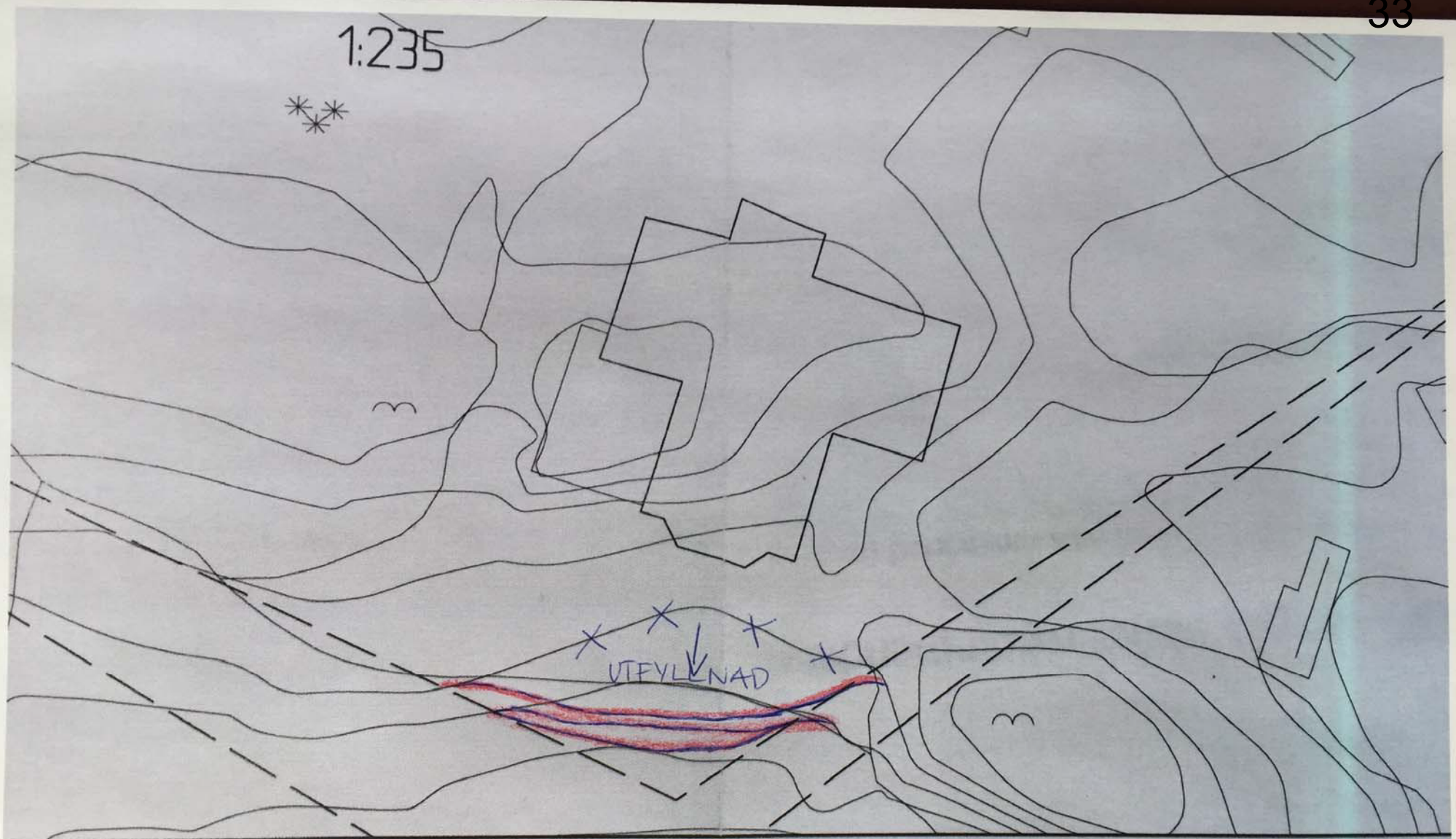
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

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

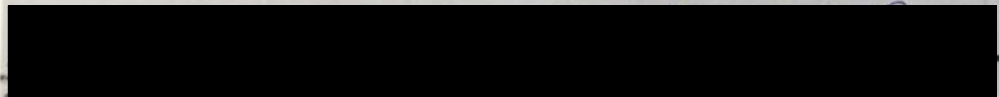
1:235



KONTAKTUPPGIFTER FASTIGHETSÄGARE



TELEFON / E-POST



VÄRMÖ 10/4-2016

ORT OCH DATUM

Vårt hus, ca 3 m
över nivå på
angränsadne
allmänning och
granntomter

Lager av odlingsjord och
sått gräs

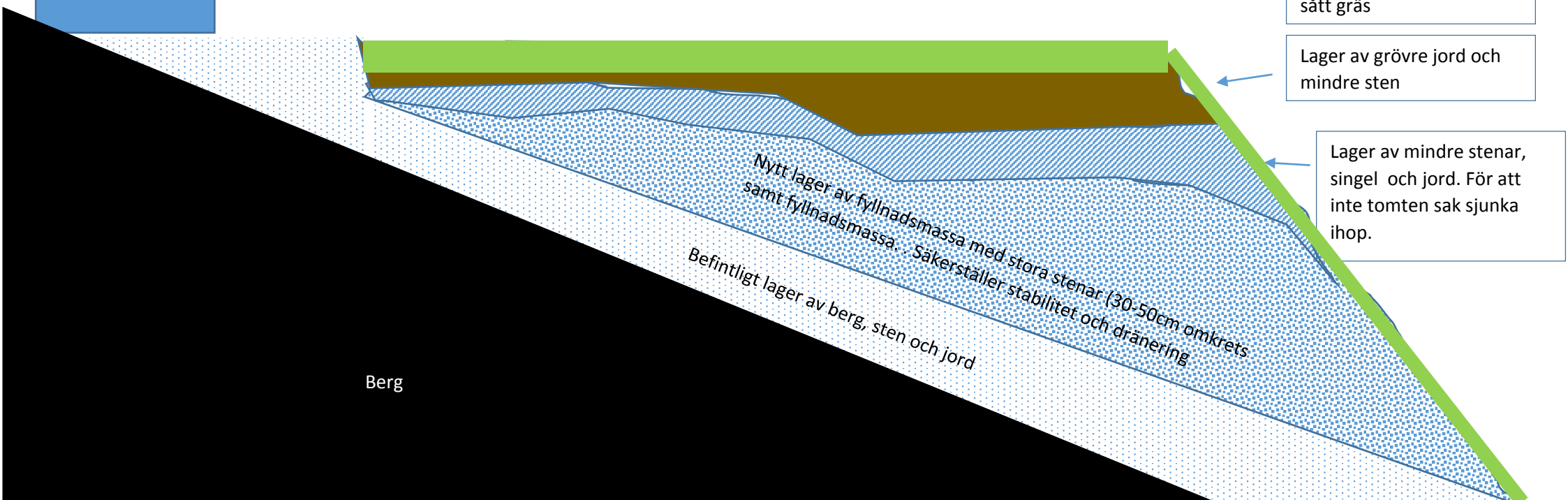
Lager av grövre jord och
mindre sten

Lager av mindre stenar,
singel och jord. För att
inte tomten sak sjunka
ihop.

Nytt lager av fyllnadsmassa med stora stenar (30-50cm omkrets
samt fyllnadsmassa. Säkerställer stabilitet och dränering

Befintligt lager av berg, sten och jord

Berg





Torsby 1:235
Bygg.2016.2846

TORSBY 1:235>1

Area=3.57311e-005 sq km, Omkrets=30.9338 m

Markerat rutområde
utförda markåtgärder

TORSBY 1:249>1

TORSBY 1:262>1

TORSBY 1:260>1