



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

## Tjänsteskrivelse

### KOPPARMORA 2:92: Bygglov och marklov i efterhand, fråga om byggsanktionsavgift

#### Förslag till beslut

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

1. bygglov med startbesked ges i efterhand för stödmur med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 1 § 6 kap. 1 § p 7 plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.
2. marklov med startbesked ges i efterhand för markåtgärder gjorda i samband med uppförande av stödmur och anläggande av pool med stöd av 9 kap. 35 § PBL.
3. ta ut avgift om totalt **8889 kr** (för stödmur om 6 653 kr, varav 4 682 kr för bygglov, 1 232 kronor för startbesked och 739 kronor för slutbesked samt avgift för marklov om 2 236 kr). Faktura skickas separat.
4. ta ut en byggsanktionsavgift med solidariskt betalningsansvar av [REDACTED] och [REDACTED] med stöd av 11 kap. 51, 57 och 60 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att utan lov och utan startbesked har utfört markåtgärder och uppfört en stödmur på fastigheten Kopparmora 2:92.
5. fastställa byggsanktionsavgiften under punkt 4 till totalt **11 603 kronor**, (varav 9 184 kr stödmur och 2 419 kr för markåtgärd) enligt 1 kap. 7 § 1 p, 9 kap. 12 § 8 p och 17 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, samt att avgiften ska betalas senast tre månader efter delgivning av detta beslut enligt 11 kap. 61 § PBL.
6. avgifterna ska betalas även om beslutet överklagas.

## Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 6 kap. 1 § 7 p PBF, 9 kap. 11, 35 §§, 10 kap. 3 och 23 §§, 11 kap. 5, 51, 57, 58 och 61 §§ PBL.

1 kap. 7 § 2 p och 9 kap. 12 § 8 p och 17 § 1 p PBF.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, 2015-10-21 §190, 2014-11-26, § 157 punkt 43, 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

## Ärendet

Bygglov i efterhand för stödmur och marklov i efterhand för utförda markåtgärder.

### *Bakgrund*

Klagomål kom in på fastigheten gällande olovligt utförd markåtgärd och olovligt uppförd stödmur. Klagomålet i ärendet handläggs vidare separat.

Bygg- och miljöavdelningen kunde vid inspektion konstatera att åtgärderna utförts utan lov och utan startbesked.

Avdelningen kunde också konstatera att åtgärderna sannolikt kunde beviljas lov för i efterhand. [REDACTED] förelades därför i delegationsbeslut BMH 5358 om att ansöka om bygglov och marklov i efterhand.

[REDACTED] skickade in ansökan om marklov och bygglov 2017-01-23.

## Yttranden

Kommunicering har skett med information till [REDACTED] om att de lovpliktiga åtgärderna prövas enligt 11 kap. PBL, om tillsyn, tillträde, ingripande och påföljder. Förslag till beslut har kommunicerats med [REDACTED] som därefter per telefon 2017-04-28 och 2017-04-29 har anfört sammanfattningsvis följande. I samband med byggnationer på fastigheten (ärende Bygg.2014.4486 och Bygg.2015.3071) har de haft platsbesök och samråd per telefon med bygg- och miljöavdelningens tjänstemän och de har då nämnt att skulle behöva fylla upp marken. De har inte uppfattat det som att de skulle behövt söka marklov för åtgärderna och den information som vid tillfället fanns på kommunens hemsida var bristfällig gällande marklov. De anser att byggsanktionsavgiften är för hög i förhållande till omständigheterna och den överträdelse som skett.

Av protokoll från tekniskt samråd 2015-03-30 i ärende Bygg.2014.4486 framgår det att "Bygget omfattar tillbyggnad enligt bygglov samt attefallstillbyggnad som byggs samtidigt." Det framgår vidare att "Grundförutsättningar är berg som singlas upp" och att man under det tekniska samrådet bland annat gick igenom grundläggning, markarbeten och dränering. På ritningar till bygglov i nämnda ärende finns inga markåtgärder angivna.

## Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan 129 och detaljplan 172 samt byggnadsplan 157.

Inspektion med fotodokumentation har utförts på fastigheten 2015-12-03.

## Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Bygg- och miljöavdelningen konstaterar att en lovpliktig stödmur har uppförts på fastigheten utan startbesked och utan bygglov. Bygg- och miljöavdelningen konstaterar också att lovpliktiga markåtgärder har utförts i samband med uppförande av stödmur och anläggande av pool. Bygg- och miljöavdelningen bedömer dock att åtgärderna som har vidtagits är sådana åtgärder som kan beviljas lov för i efterhand. [REDACTED] har ansökt om marklov och bygglov för de lovpliktiga åtgärderna i efterhand.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att åtgärderna uppfyller förutsättningarna i tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL och uppfyller kraven för bygglov och marklov enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL.

De byggnadsåtgärder som ansökan avser bedömer avdelningen även vara förenliga med planens syfte.

Bygglov och marklov ska därmed beviljas i efterhand i enlighet med ansökan.

### *Byggsanktionsavgift*

Eftersom en överträdelse har skett av bestämmelser i PBL ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ta ut en byggsanktionsavgift. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Frågan om eventuell avgiftsbefrielse framgår enligt 11 kap. 53 § PBL eller nedsättning av avgiften enligt 11 kap. 53a § PBL. Av förarbetena till PBL (prop. 2009/10:170 s. 497) framgår att uppräknningen i förstnämnda bestämmelse om *avgiftsbefrielse* är uttömmande. Avgiften behöver således inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. Situationer som *inte* anses motivera avgiftsbefrielse är exempelvis försumlighet hos uppdragstagare, dålig ekonomi, okunskap om gällande regler, glömska eller tidsbrist. Vad gäller en *nedsättning* av en avgift får den i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om den av andra skäl är av mindre allvarlig art.

Det har i utredningen eller i ärenden på fastigheten inte framkommit någon dokumentation om att de vid platsbesök och i samtal med avdelningens handläggare i samband med byggnationer nämnt att de skulle bygga en *stödmur*. Det framgår dock av protokoll från tekniskt samråd att man gått igenom grundläggning, *markarbeten* och dränering samt att grundförutsättningarna "är berg som singlas upp" som är att jämföra med att fylla upp marken.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att det finns tillräckliga skäl till nedsättning av sanktionsavgiften med hälften för de utförda markåtgärderna eftersom *dels* att [REDACTED] har visst stöd för sina uppgifter enligt ovan genom protokoll från tekniskt samråd, *dels* att överträdelsen inte skett med uppsåt.

Avdelningen bedömer vidare att det inte framkommit några skäl eller omständigheter till nedsättning av sanktionsavgiften för den uppförda stödmuren varför full sanktionsavgift ska tas ut för den.

Vad gäller avgiftens storlek så regleras den i 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas. Beräkning av avgiftens storlek framgår under tillämpliga bestämmelser och upplysningar.

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre månader efter delgivning av detta beslut.

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

### **Beslutsunderlag**

Situationsplan, daterad	2017-01-23
Fasadritning, markritning, daterad	2017-01-23
Sektionsritning stödmur, daterad	2017-01-23
Situationsplan stödmur notering,	2017-04-18
Situationsplan markåtgärd notering,	2017-04-18
Foto stödmur,	2016-12-06
Foto markåtgärd,	2016-12-06
Protokoll tekniskt samråd	2015-03-30
Översiktskarta fastigheten	

Not. Åtgärderna är utförda och fasadritning och sektionsritning utgör kontrollplan.

### **Tillämpliga bestämmelser och upplysningar**

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs det marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt och förutsättningarna för att få ett marklov framgår av 9 kap. 35 § PBL.

Enligt 6 kap. 1 § 7 p PBF krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en lovpliktig åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa med 11 kap. PBL så fort det finns anledning att anta att någon inte följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Om lov ges i efterhand till åtgärden får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs enligt 9 kap. 38 § PBL.

Byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Även om lov beviljas i efterhand för en åtgärd som har utförts utan lov ska byggnadsnämnden ta ut avgiften.

Om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

11 kap. 57 § PBL anger vem som ska betala en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska byggnadsnämnden innan en byggsanktionsavgift beslutas låta den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Enligt 11 kap. 59 § PBL ska ett beslut om byggsanktionsavgift delges den avgiftsskyldige.

Enligt 11 kap. 60 § PBL framgår om solidariskt betalningsansvar.

Enligt 11 kap. 61 § 1 st PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 § om inte byggnadsnämnden i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

Enligt 9 kap. 12 § 8 p PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan åtgärd som kräver lov enligt 6 kap. 1 § PBF innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur.

Enligt 9 kap. 17 § 1 p PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11 § PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en tomt.

Enligt 1 kap. 7 § 2 p PBF framgår det att sanktionsarea för en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Prisbasbeloppet för år 2017 är 44 800 kr.

#### Beräkning:

Stödmur

$$(0,025 \times 44\,800 = 1\,120) + (0,01 \times 18 \text{ meter} \times 44\,800 = 8\,064) = 9\,184 \text{ kr}$$

Markåtgärd

$$(0,025 \times 44\,800 = 1\,120) + (0,001 \times 44\,800 \times 83 \text{ kvm} = 3\,718) = 4\,838 / 2$$

(nedsättning) = 2 419 kr

Byggsanktionsavgift totalt 11 603 kr.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Kenneth Carlgren  
Byggnadsinspektör

Sändlista

Delges beslut med REK+MB  
[REDACTED] Kopparmora 2:92

Klaganden Kopparmora 2:93

Meddelande om kungörelse  
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

## 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.

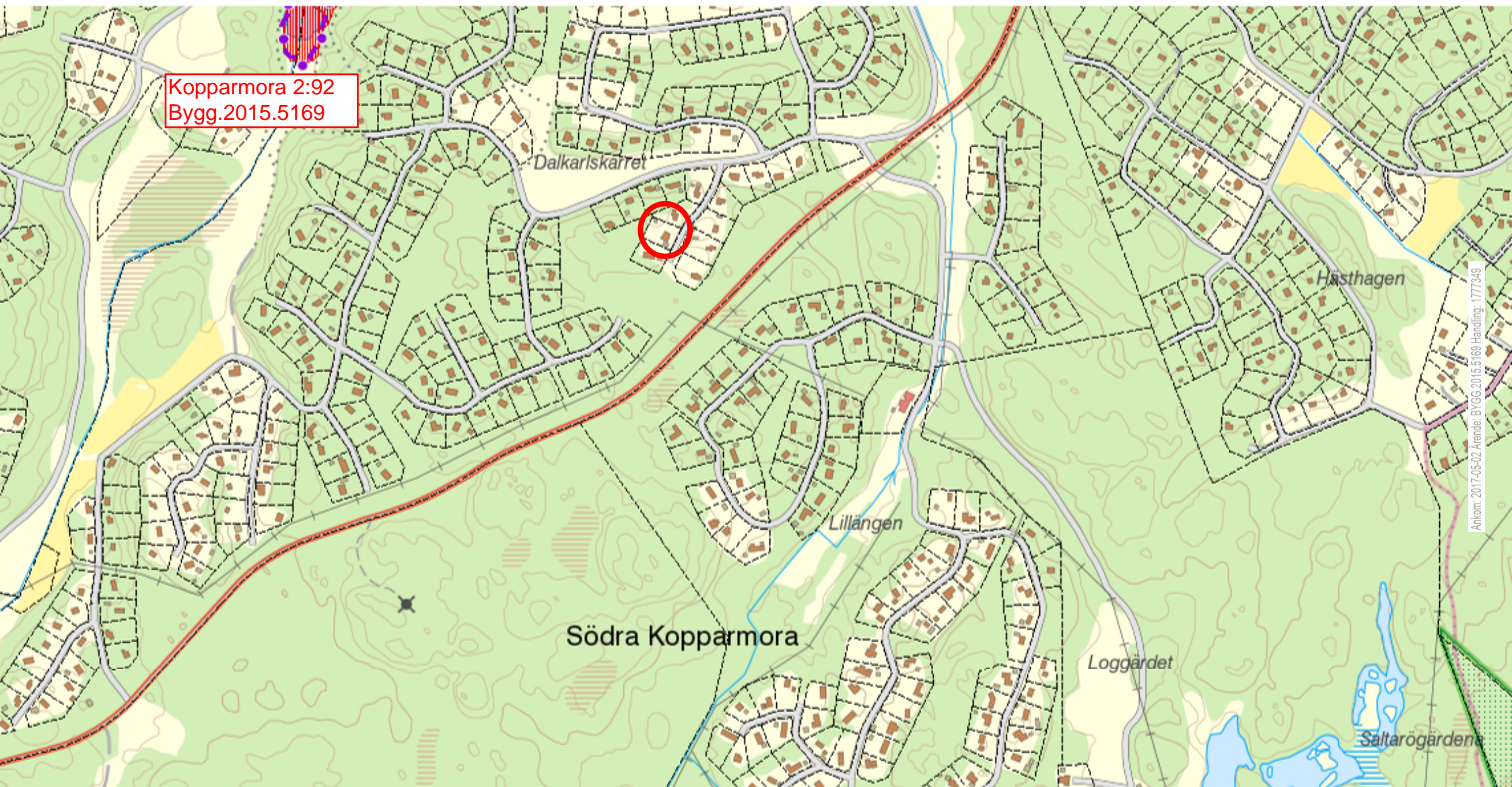
### Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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



Kopparmora 2:92  
Bygg.2015.5169





Kopparmora 2:92  
Bygg.2015.5169



KOPPARMORA  
2:97

Kopparmora 2:92  
Bygg.2015.5169

Flygbild  
år 2015

KOPPARMORA  
2:83

KOPPARMORA  
2:92

KOPPARMORA  
2:89

KOPPARMORA  
2:91



Kopparmora 2:92  
Bygg.2015.5169

Flygbild  
år 2014

KOPPARMORA  
2:93

KOPPARMORA  
2:88

KOPPARMORA  
2:92

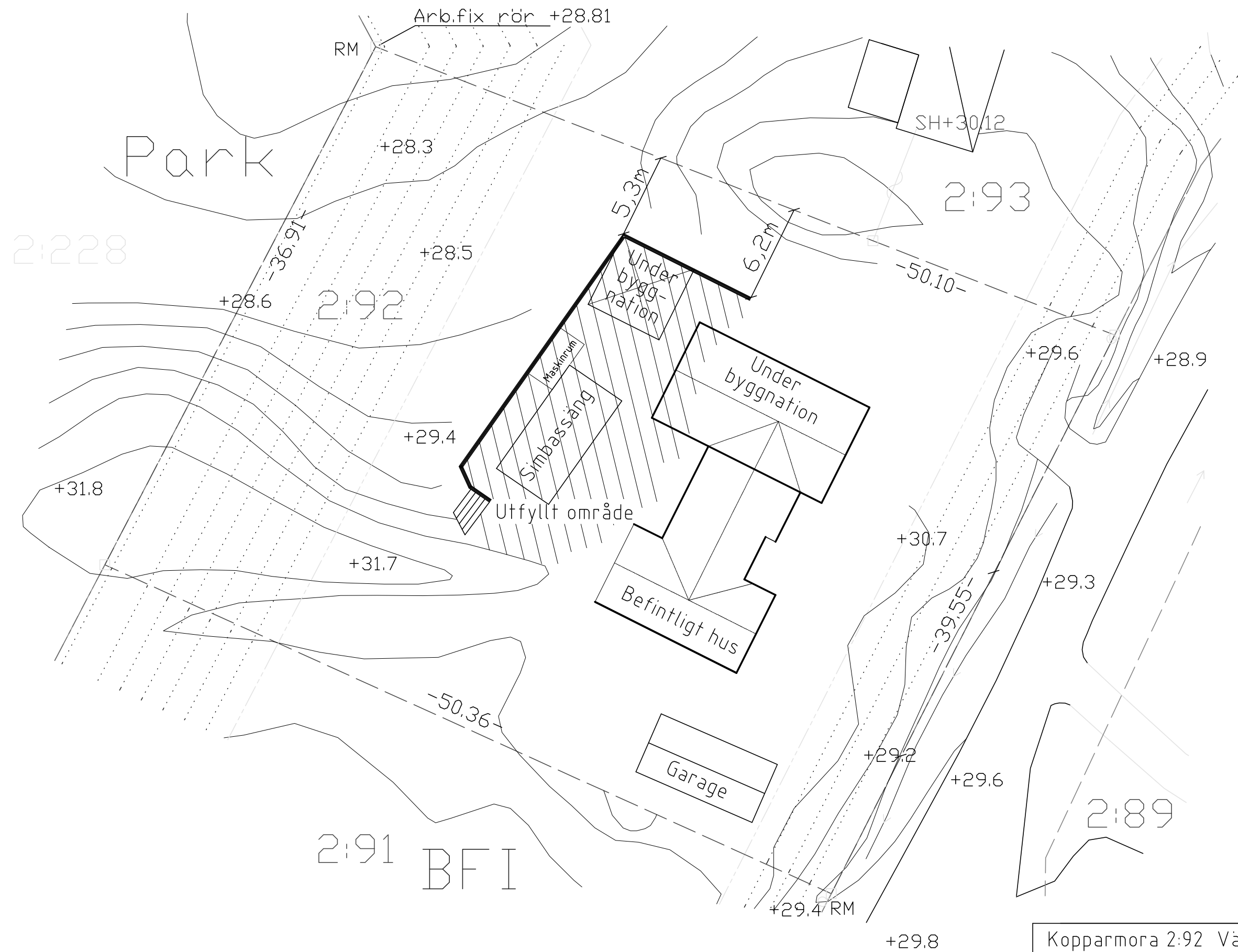
KOPPARMORA  
2:91

KOPPARMORA  
2:89

Ankom: 2017-05-02 Arende: BYGG.2015.5169 Handling: 1777349



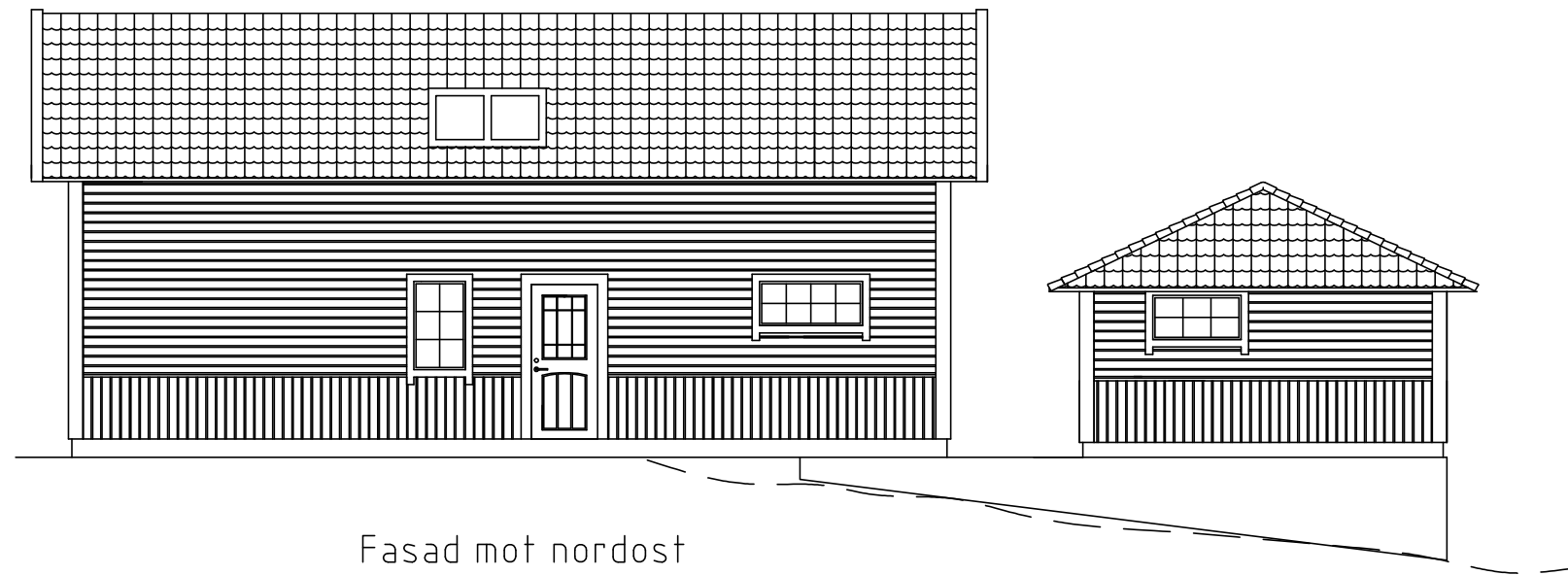




Kopparmora 2:92 Värmdö Kommun  
 Situationsplan 1:250  
 Stödmur för utbyggnad och uteplats med pool.  
 Nybyggnadskart: Lantmäteriet, Jan Nilsson A3  
 Stockholm 2017-01-21 Upprättad av: [REDACTED]







Fasad mot nordost

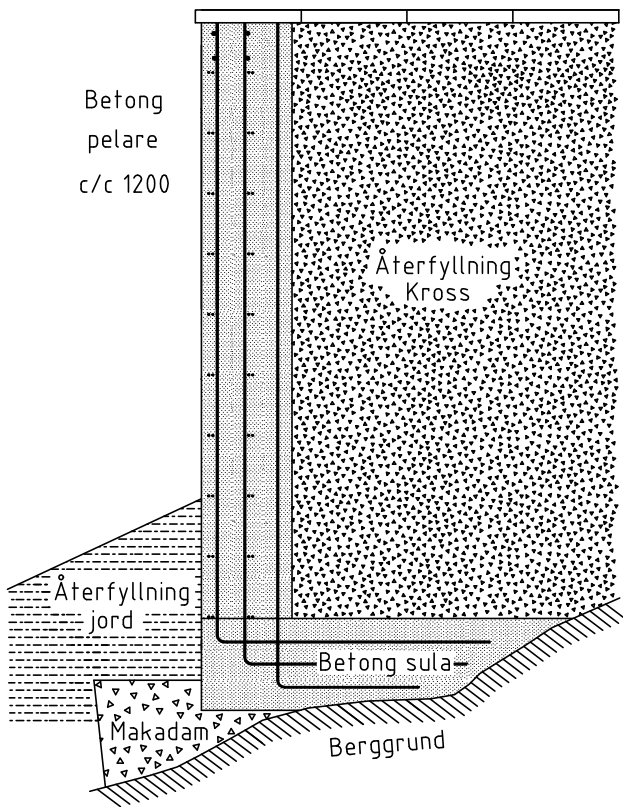


Fasad mot nordväst

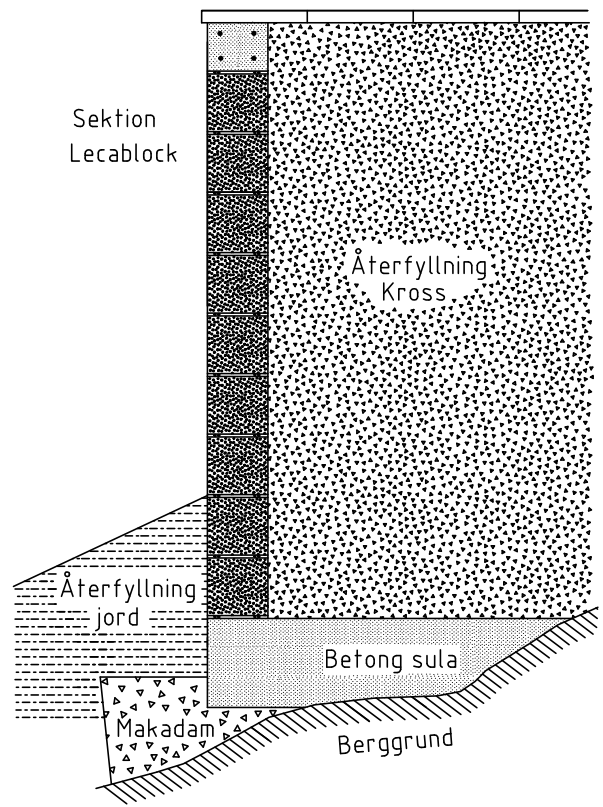
Kopparmora 2:92 Värmdö Kommun	
Stödmur Ritning, 1:100	A3
Stockholm 2017-01-21 Upprättad av: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	



Betong  
pelare  
c/c 1200



Sektion  
Lecablock



Kopparmora 2:92

Sektion Stödmur

Skala 1:25

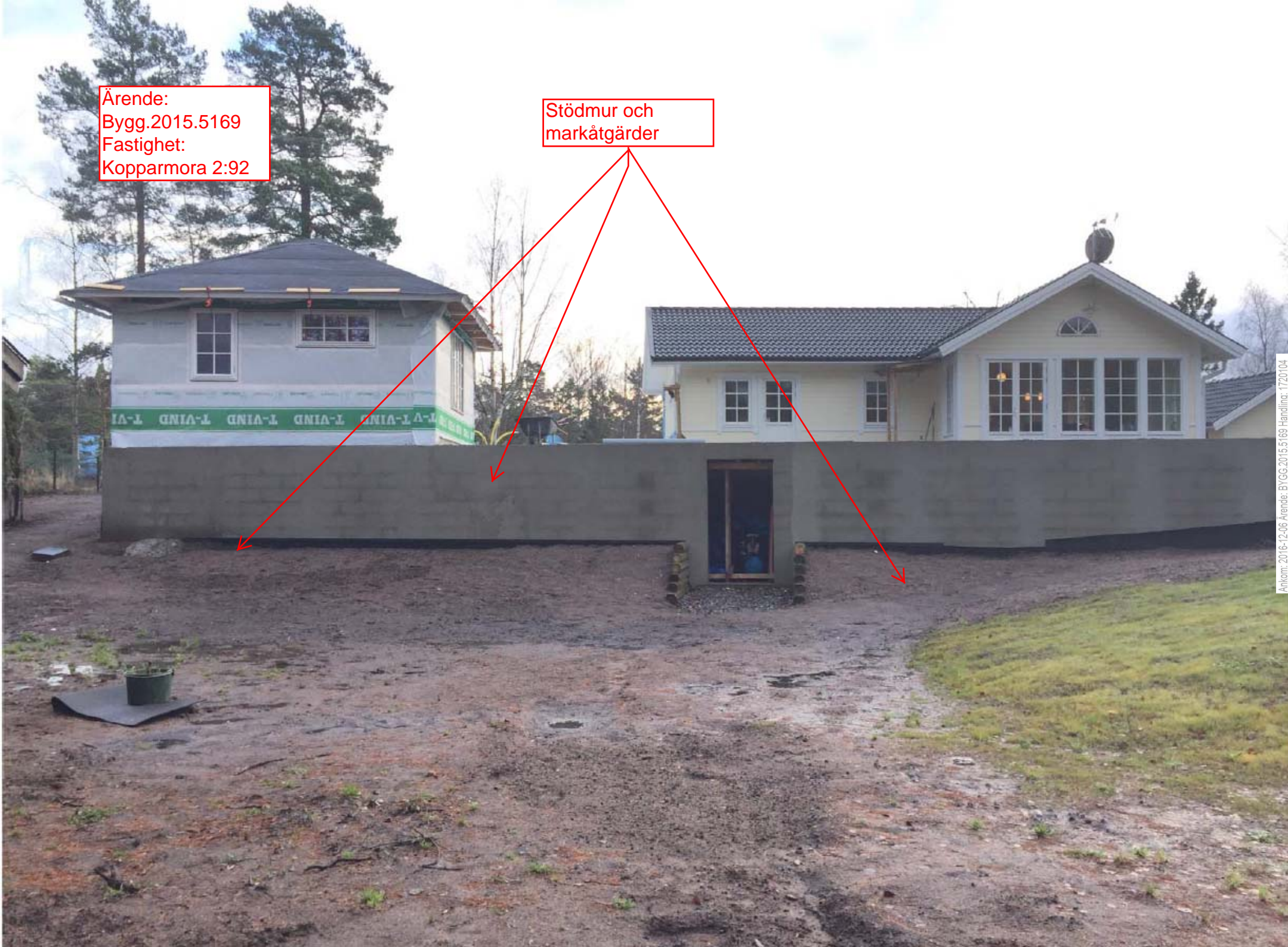
Stockholm 2017-01-21

Upprättad av: [REDACTED]

A4

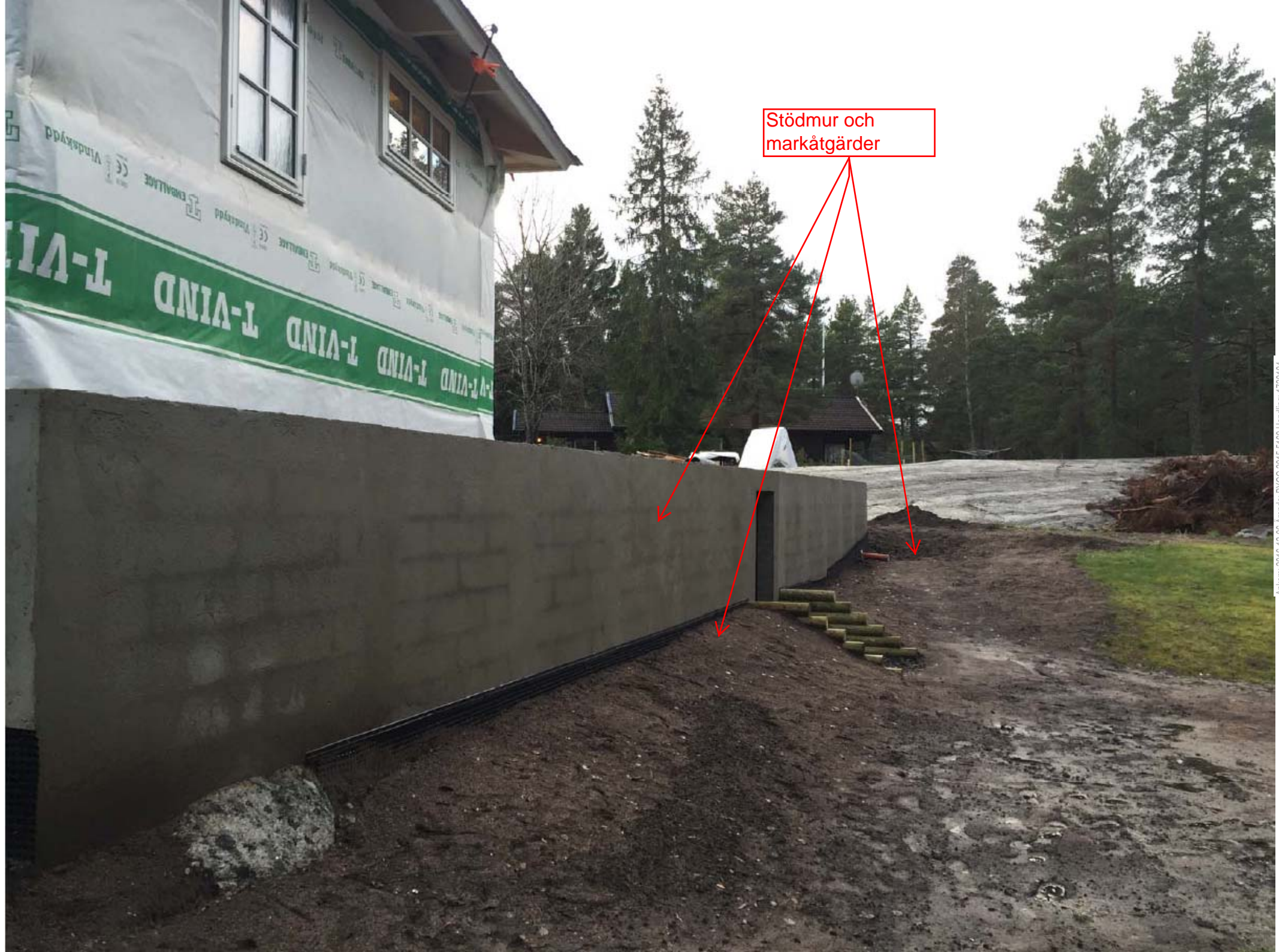
Ärende:  
Bygg.2015.5169  
Fastighet:  
Kopparmora 2:92

Stödmur och  
markåtgärder





Stödmur och  
markåtgärder









Ärende:  
Bygg.2015.5169  
Fastighet:  
Kopparmora 2:92

Poolbygge och  
markåtgärder

Ankom: 2016-12-06. Ärende: BYGG.2015.5169. Handling: 1720105





Daniel Edlund  
daniel.edlund@varmdo.se  
08-570 483 98  
Bygglovhandläggare

[REDACTED]  
TÅGVIRKESVÄGEN 6  
13953 VÄRMDÖ

## KOPPARMORA 2:92: Protokoll tekniskt samråd

Mötet hölls på kommunkontoret  
2015-03-27, kl. 09.00

### Deltagare

[REDACTED]  
Mikael Jehrén, kontrollansvarig  
Daniel Edlund, bygg- och miljöavdelningen

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

#### En kortfattad beskrivning av projektet

Tillbyggnad av enbostadshus inom planlagt område. [REDACTED] bygger i egen regi. Bygget omfattar tillbyggnad enligt bygglov samt attefallstillbyggnad som byggs samtidigt.

Grundförutsättningar är berg som singlas upp. Gjuten platta med golvvärme. Vi rekommenderar att en radonslang läggs i singlet under plattan. [REDACTED] anser att det inte är nödvändigt med dräneringsslang då det är naturlig avrinning åt alla håll.

Stommen byggs i trä. Det saknas i dagsläget vissa konstruktionsritningar vad gäller bl.a. Takstolar. Dessa tas fram av [REDACTED] som även har tänkt att beställa dessa färdiga. K-ritningar för dessa visas på kommande platsbesök. Det finns vissa problem vad gäller att inte ta den nya byggnaden i bruk innan slutbesked. Vi tittar på hur detta skall lösas på platsbesöket.

Under mötet gick vi igenom följande:

- Situationsplan, eventuella sevitut, yttre VA/dagvatten, yttre tillgänglighet.
- Grundläggning, markarbeten, dränering
- Stomme, konstruktionsritningar, bygghandlingar, takkonstruktion mm.
- Uppvärmning, energiberäkning/mätsystem, ventilation, eldstad
- Tillgänglighet, barnsäkerhet, brandskydd/brandspridning

- Hygien, hälsa och miljö
- Arbetsmiljö, byggsopor
- Genomgång av kontrollplan

#### Arbetets planering och organisation

- Entreprenadform, egen regi

#### Byggherrens förslag till kontrollplan

- Kontrollorganisation
- Kontrollplan, ok.

#### 1. Bärförmåga, stadga och beständighet

- Enligt bygghandlingar/konstruktionshandlingar ( Europeiska konstruktionsstandarder ) EKS

#### 2. Säkerhet i händelse av brand

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

#### 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)

#### 5. Skydd mot buller

- Ljudförhållanden, BBR 7:2

#### 6. Energihushållning och värmeisolering

- Krav på specifik energianvändning för bostäder, BBR 9:2
- Mätssystem byggnadens energianvändningssystem BBR 9:71



## 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*

## 9. Hushållning med vatten och avfall

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

### Behov av arbetsplatsbesök

- Arbetsplatsbesök (10 kap. 27 § PBL KA kallar vid färdig stommontering,

### Behov av färdigställandeskydd enligt lag (2014:227)

- Färdigställandeskydd utgår

### Behov av utstakning, lägeskontroll

- Behov av utstakning, nej.
- Lägeskontroll, nej.

### Behov av ytterligare sammanträden

- Slutsamråd (10 kap. 30 § PBL) KA kallar till slutsamråd

### Upplysningar om andra myndighetstillstånd

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

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Daniel Edlund  
Bygglöshandläggare