



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

Tjänsteskrivelse

EKNÖ 1:769: Fastställande av byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

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

1. ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED]
[REDACTED] och [REDACTED]
med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att utan startbesked har uppfört en komplementbyggnad (Attefall) på fastigheten Eknö 1:769.
2. fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till **11 628 kronor** med stöd av 1 kap. 7 § 1 p., 9 kap. 6 § 2 p. och 9 kap. 15 § 1 st. 2 p. plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF,
3. byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska med solidariskt betalningsansvar betalas av [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 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 9 kap. 4a §, 10 kap. 3 och 23 §§, 11 kap. 5, 51, 57, 58 och 61 §§ PBL och 1 kap. 7 § p.1 och 9 kap. 6 § p. 2 PBF.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190, 2014-11-26,

§ 157 punkt 43 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

1. Brevkommunikation 2017-02-10 till [REDACTED]
2. E-postkommunikation 2017-02-19 (svar från [REDACTED])
3. Fotografier 2017-05-09 (platsbesök på fastigheten)

Ärendet avser

Sanktionsavgift för att utan startbesked ha uppfört en komplementbyggnad (Attefallsbyggnad) om 17,5 kvm BYA (byggnadsarea)

Bakgrund

Anmälan för uppförande av lovfri komplementbyggnad registrerades första gången 2015-08-31. 2016-01-22 avslutades ärendet från vidare handläggning eftersom sökanden inte inkom med kompletteringar i ärendet.

Ansökan om strandskyddsdispens registrerades 2015-12-04. Strandskyddsdispens har medgivits 2016-04-12. Beslutet har också vunnit laga kraft. Av beslutet framgår under information att "Dispensprövningen omfattar inte bygglov, planlösningar och tekniska egenskapskrav. Om bygglov eller bygganmälan enligt plan- och bygglagen krävs ska ansökan/anmälan inlämnas till bygg- och miljöavdelningen."

Efter att ha talat med en fastighetsägare på Sandhamn på telefon framkom information att komplementbyggnaden var uppförd på fastigheten. Det är oklart när byggnaden uppfördes men enligt [REDACTED] har byggnaden uppförts efter att strandskyddsdispensen medgavs.

Byggnadsåtgärden med redan uppförd attefallskomplementbyggnad har bedömts kunna medges i efterhand varför beslut om startbesked lämnades 2017-04-29.

Av e-postkommunikation 2017-02-19 framgår att byggherren uppfattat den medgivna dispensen som att åtgärden var godkänd.

Kommunicering

Kommunicering av förslag till beslut har skett med [REDACTED]. Svar har erhållits från [REDACTED]. Som svar på kommunikeringen har utgjorts av information om handlingar som lämnats in för att erhålla slutbesked. Det framförs att de ser att byggsanktionen är korrekt framräknad men med sagt menar de att de inte accepterar byggsanktionsavgiften. De framför att de inte anser att de har uppfört en byggnad utan att de har flyttat en befintlig byggnad temporärt i avvaktan på startbesked. Därför anser de att byggsanktionsavgiften är ogrundad och att klagomålet ska avskrivas som ogiltigt. Vidare framförs att de anser att har byggt på ett hållbart sätt miljömässigt genom att återanvända en befintlig byggnad istället för att uppföra en helt ny byggnad.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Utredningen har visat att en komplementbyggnad om 17,5 kvadratmeter byggnadsarea har uppförts på rubricerad fastighet utan startbesked.

Den uppförda komplementbyggnaden har bedömts uppfylla kriterierna för en sådan anmälningspliktig byggnadsåtgärd som avses i 9 kap 4a § i PBL som gäller för Attefallsbyggnationer. Startbesked för komplementbyggnaden har också lämnats i efterhand med stöd av 10 kap 23 § PBL.

En anmälningspliktig byggnadsåtgärd får enligt 10 kap. 3 § PBL inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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 2016 är 44 300 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 6 § st.1 p. 2 PBF och är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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 11 628 kronor enligt följande formel: $(0,25 * 44300) + (0,005 * 44300 * (17,5 \text{ kvm} - 15 \text{ kvm}))$.

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 hälsoskyddsnämnden 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. 56 § PBL framgår det bland annat att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om överträdelsen avser en rivning av en byggnad och rivningen varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa eller gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av eldsvåda eller någon annan liknande händelse.

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.

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings- och byggnadsarbeten. 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 anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Mikael Sköldberg
Handläggare

Sändlista

Delges beslut med post, Rek+MB
Fastighetsägare:

[REDACTED] Stråkvägen 6A, 18732 TÄBY

[REDACTED], Källparkvägen 6, 18767 TÄBY

[REDACTED], Stråkvägen 6A 18732 TÄBY

[REDACTED], Källparkvägen 6, 18767 TÄBY

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

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.

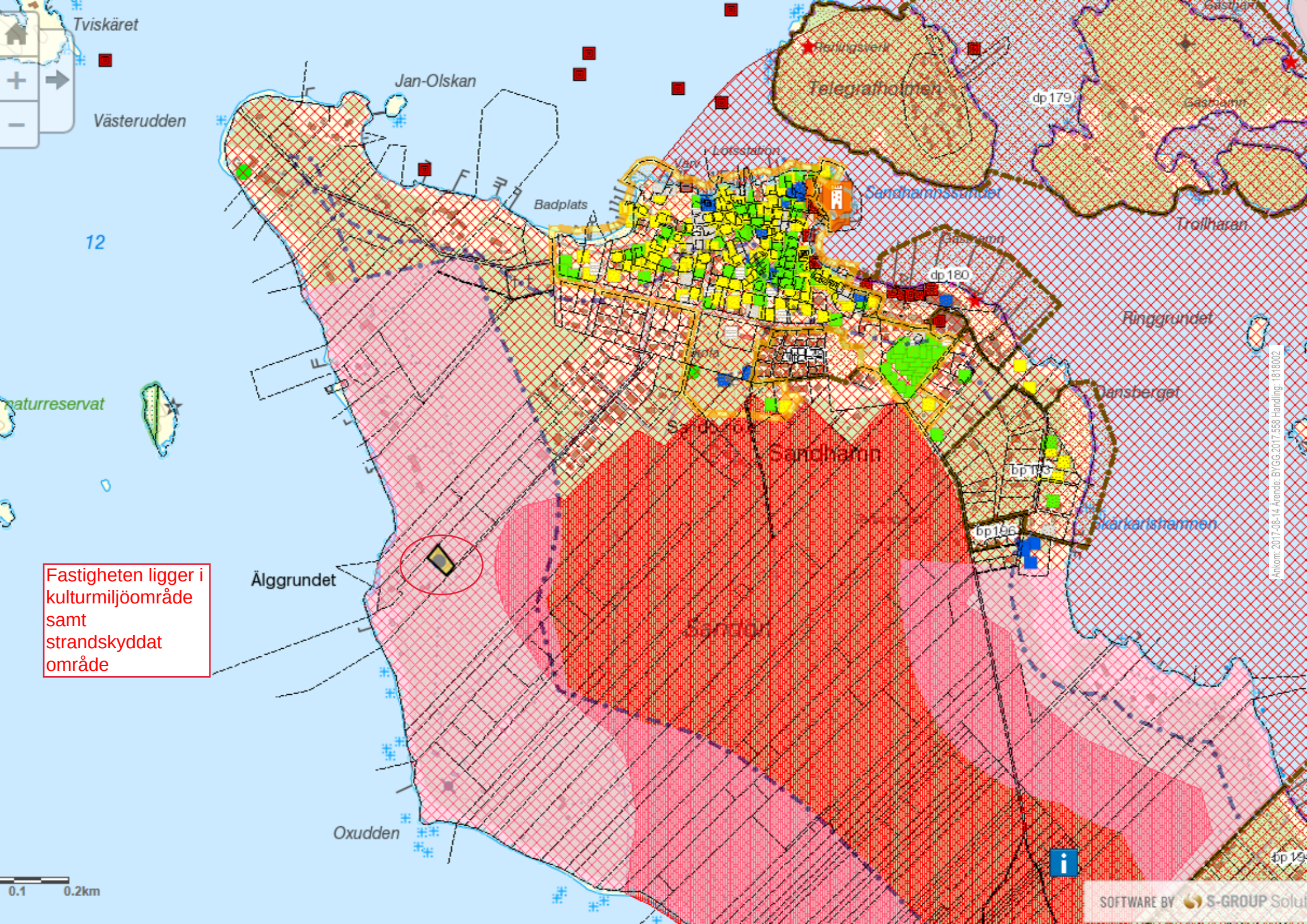
Underteckna överklagandet

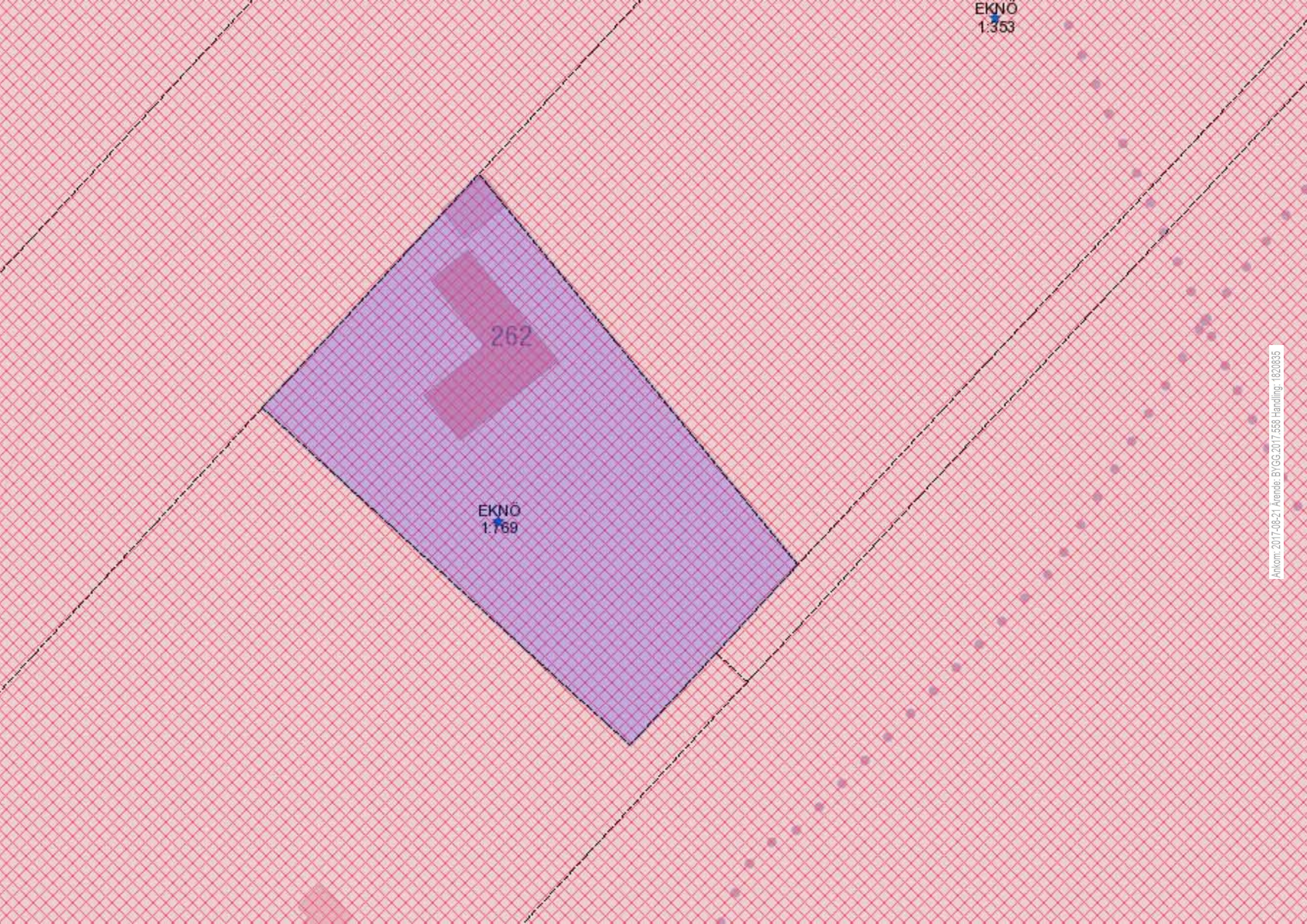
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

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





EKNO
1.353

262

EKNO
1.769

Mikael Sköldberg

Från: [REDACTED]
Skickat: den 19 februari 2017 11:50
Till: Mikael Sköldberg
Kopia: [REDACTED]
Ämne: Eknö 1:769, klagomål. Bygg.2017.558

Hänvisar till brev daterad 2017-02-10 gällande olovlig uppförande av Attefallshus.

Vi anser att klagomålet är ogrundat på bakgrund av att ägarna av Eknö 1:769 är i process att komplettera bygglovshandlingar efter rådgivning av handläggare på kommunen.

Första gången vi ansökte om bygglov ”start anmälan” (Bygg.2015.4589) fick vi besked om att vår tomt låg inom strandskyddet och att vi var ombedda att söka om strandskyddsdispens innan vi ansökte om Attefall ”start anmälan”.

Vi har nu fått positivt besked om strandskydds dispens (STR.2015.6078) och nödvändiga handlingar skickas till kommunen omedelbart.

Omständigheterna är sådana att byggnaden är flyttad från ”Sandfältet” på Sandhamn till vår fastighet. Därför finns befintlig byggnad uppförd.

Med vänlig hälsning
[REDACTED]















Värmdö Kommun
Skogsbovägen 9–11

Täby, 2017-06-27

134 81 Gustavsberg

Att: Mikael Sköldberg

Ärende Bygg-2017-558

RE: Eknö 1:769: Kommunikation i bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens ärende. Förslag till beslut om byggsanktionsavgift.

Hej Mikael

Hänvisar till skrivelse daterad 2017-06-07 rörande förslag till beslut om byggsanktionsavgift för ägarna till fastigheten Eknö 1:769 på 11 628 kronor.

Hänvisar vidare till brev från oss daterad 2017-06-04 rörande underlag och förklaring till varför byggnaden är flyttad till fastigheten Eknö 1:769. Vi ber Er att bekräfta att vår förklaring blir framfört till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde 2017-09-12.

Vi ser vidare att Ni har reducerat avgiften med tanke på storleken på byggnationen, något som vi nu anser är korrekt framräknat. Därmed inte sagt att vi accepterar byggsanktionsavgiften.

I texten under finns utdrag från brevet daterad 2017-06-04 som vi vill att Ni bifogar som underlag till ärendet som skal behandlas i nämnden.

I den första och den andra bygglovsansökan som lämnades in så har vi påpekat och varit öppna om att byggnaden var en befintlig byggnad som stod uppförd på en annan fastighet på Sandfältet på Sandhamn. Vi gjorde en ansökan om startbesked (Ärende Bygg-2015-4589) och fick därefter veta att vi måste ansöka om strandskyddsdispens då fastigheten ligger inom gränsen för strandskydd. Vidare fick vi meddelande om att våra bygglovshandlingar behövde ytterligare kompletteringar då det inte fanns tillräckligt med ritningar på byggnaden. Under tiden för sökandet av strandskyddsdispens och kompletteringar valde kommunen att avsluta ärendet.

Vi kommunicerade vidare med kommunen och meddelade att vi äntligen hade fått strandskyddsdispens och hade för avsikt och fortsätta processen. Innan vi fick nya bygglovshandlingar registrerade, fick vi meddelande om att någon anonymt anmält att vi olovligt uppfört ny byggnation på vår fastighet, som vidare har resulterat i denna situation.

Vi anser att vi har flyttat en befintlig byggnad och att placeringen var högst temporär, något som bör jämföras med att vi har framkört byggnadsmaterial i väntan på startbesked. Vi har inte placerat byggnaden på en permanent gjuten grund, inte kopplat in ström, inte kopplat in vatten eller andra

permanenta anordningar. Hade inte startbeskedet godkänts hade vi för avsikt att riva och ta bort byggnaden.

Vi förstår att ni agerar lagenligt och baserar ert förslag på uppförande av ny byggnad, och att en start är definierad som om byggnationen är påbörjad på permanent basis. I vårt fall så har vi flyttat en befintlig byggnad temporärt i avvaktan på startbesked. Vi anser därför att byggsanktionsavgiften är orimlig (orimligt) och att klagomålet bör avskrivas och anses som ogiltig.

För att förstärka vår situation ytterligare i förhållande till kommunens mål om att bevara miljön. Samt att undvika att påverka miljön negativt i skärgården har vi sökt en lösning på byggnation som är särskild hållbar. Återvinning av befintlig byggnad spar på miljön med tanke på att vi inte har behövd frakta ut material och redskap för att genomföra byggnationen. Något som kommunen bör ta med i den övergripande bedömningen i sak. Totalt fraktades 2 stugor bort från ön i avfallscontainrar och 2 stugor blev kvar på ön som Attefallshus och återbruk.

Vi önskar att Bygg-och miljöavdelningen bedömer saken enligt våra önskemål och att vi kan gå vidare och slutföra byggnationen som planlagt.

Med vänlig hälsning

[Redacted signature]

[Redacted signature]