



Peter Leeb
peter.leebe@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

SKÄRMARÖ 1:77:

Byggsanktionsavgift för att utan bygglov och startbesked ha startat byggnation av två komplementbyggnader samt rivning av huvudbyggnad utan startbesked

Förslag till beslut

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

1. ta utmed stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen, 2010:900 (PBL) ta ut en byggsanktionsavgift av [redacted] och [redacted] varigenom en nybyggnad av två komplementbyggnader (båda förråd) och rivning av huvudbyggnad gjorts utan att bygglov eller startbesked lämnats.
2. fastställa byggsanktionsavgift till totalt 44 566 kronor att erläggas [redacted] och [redacted] varigenom nybyggnation av två komplementbyggnader ((båda förråd) har gjorts utan att bygglov och startbesked lämnats och rivning av ett fritidshus har gjorts utan att startbesked lämnats med stöd av 9 kap 12 § p. 8 plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).
3. avgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut med stöd av 11 kap. 61 § PBL och ska betalas även om beslutet överklagas. Faktura skickas separat.

Beslutsunderlag

Beräkningsmodul från boverket,	2017-10-06
Situationsplan,	2017-10-06

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan bygglov och startbesked ha startat byggnation i en ansökan som omfattar:

- nybyggnad av en komplementbyggnad (förråd) om 10 kvm byggnadsarea (BYA) varav 10 kvm bruttoarea (BTA).
- nybyggnad av ytterliggare en komplementbyggnad (förråd) 9 kvm BYA varav 9 kvm BTA.
- rivning av fritidshus om 21 kvm BYA har skett utan att startbesked lämnats
-

Bygglov beviljades i efterhand 2016-12-13 och startbesked lämnades 2017-01-16.

I bygglovsbeslutet på sidan 3 framgår följande kring utredning av sanktionerna: "Utredning kring sanktionsavgift för att ha byggt två komplementbyggnader utan att ha fått ett beviljat bygglov och startbesked samt att rivning av huvudbyggnad skett utan startbesked, pågår parallellt i samband med denna ansökan."

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Olovligt byggande

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett bygglov och ett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Två komplementbyggnader har uppförts utan att bygglov och utan att startbesked har lämnats. Det innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

I 1 kap 4 § PBL står följande definition om nybyggnad. I denna lag avses med nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

Att flytta byggnader från en plats på tomten och sen placera dem på en ny plats på tomten utan bygglov och startbesked, är således likställt med att uppföra helt nya byggnader utan bygglov och startbesked, vilket innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

En huvudbyggnad med bygglov från 1944, har rivits utan att startbesked lämnats. Enligt 10 kap 3 § p. 2 får en åtgärd inte påbörjas utan startbesked, om åtgärden kräver anmälan. Det innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

Prisbasbeloppet är 44 300 kronor år 2016 då ärendet om byggsanktioner startade. Byggsanktionsavgiften för en nybyggd komplementbyggnad ska fastställas till 0,25 prisbasbelopp med tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvm sanktionsarea. I det här ärendet innebär det att sanktionsavgiften för de två uppförda byggnaderna blir totalt 22 150 kronor (11 075+11 075).

Byggsanktionsavgiften för rivning av en huvudbyggnad som kräver anmälan och som rivits utan att startbesked lämnats ska fastställas till 1 prisbasbelopp med

tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvm sanktionsarea och ska sänkas till hälften om anmälan finns. I det här ärendet innebär det att sanktionsavgiften för rivning av huvudbyggnad utan startbesked blir 22 416 kronor.

I ärendet har det gjorts tolkningen att anmälan om rivning är gjord då föreslagen placering av nya huvudbyggnaden är på den plats där den tidigare huvudbyggnaden stod.

Byggsanktionsavgiften ska därför bestämmas till totalt 44 566 kronor.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (det kan vara att ta bort det olovligt uppförda).

Kommunicering

██████████ har bemött kommunikeringen och motsätter sig sanktionsavgifterna. ██████████ menar att de fått felaktig information av bygg- och miljöavdelningen. Se skrivelse från sökande.

Vidare har totalsumman 31 940 kronor felaktig kommunicerats tidigare i e-post med sökande, den felaktiga uträkningen var för rivningen, i förslag på tjänsteskrivelse kommunicerades rätta summan 44 566 kronor. Se Boverkets beräkningsmodul.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Stöd för beslut

Byggnaderna har uppförts utan bygglov och utan att startbesked har lämnats, vilket innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

En byggnad har rivits utan att startbesked lämnats, vilket också innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap 51 § PBL och 9 kap 12 § 8 PBF.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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.

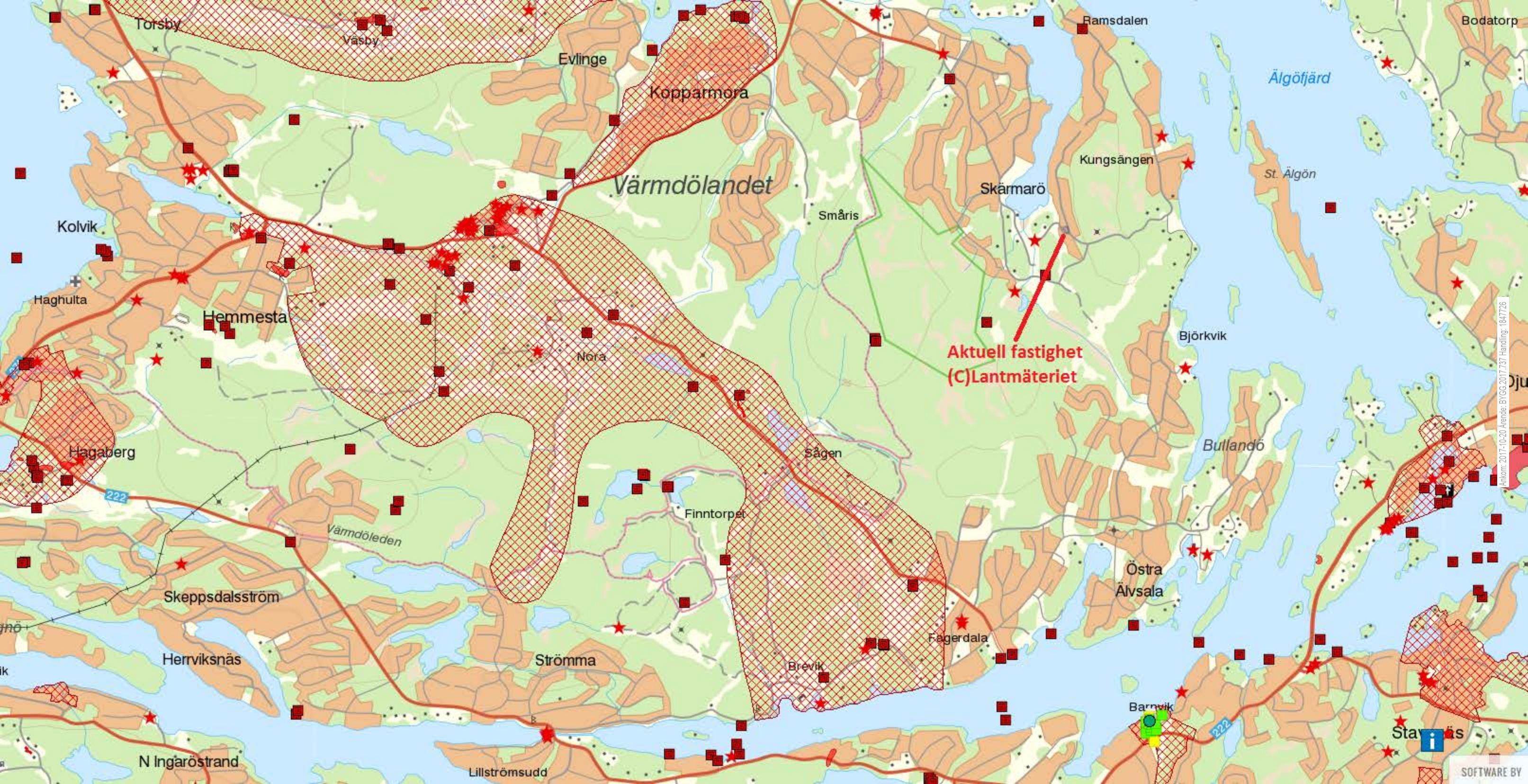
Underteckna överklagandet

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 hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



**Aktuell fastighet
(C) Lantmäteriet**

Ankom: 2017-10-20 Avenue: BYGG 2017 737 Handling: 1647726

SOFTWARE BY



**Aktuell fastighet
(C) Lantmäteriet**

Kungsängsskogen

Kylagärdet

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning Skärmarö 1:77

Bilaga nummer

Byggnadsnämndens diarienummer 2017.737

Ärendebeskrivning

Ärende Påbörjat åtgärd utan startbesked

Vad berör åtgärden? Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad

Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende? Nybyggnad

Vilken typ av byggnad berör åtgärden? Komplementbyggnad

Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades? Nej

Area 10

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 6 § 2 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (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 bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea

Beräkning

Sanktionsarea 0

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 44 300 kr (2016)

Beräkningsgrundande formel $(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$

Beräkning $(0,25 * 44300) + (0,005 * 44300 * 0)$

Beräknad sanktionsavgift 11 075 kr

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning Skärmarö 1:77

Bilaga nummer

Byggnadsnämndens diarienummer 2017.737

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Rivning av byggnad
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	En- och tvåbostadshus
Omfattas byggnaden av bevarandevärde?	Nej
Var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Ja (sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §)
Area	21

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 15 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. när det gäller ett en- eller tvåbostadshus, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Beräkning

Sanktionsarea	6
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	44 300 kr (2016)
Beräkningsgrundande formel	$((1 * pbb) + (0,002 * pbb * sanktionsarea)) / 2$
Beräkning	$((1 * 44300) + (0,002 * 44300 * 6)) / 2$

Beräknad sanktionsavgift 22 416 kr

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning SKÄRMARÖ 1:77

Bilaga nummer

Byggnadsnämndens diarienummer 2017.737

Ärendebeskrivning

Ärende Påbörjat åtgärd utan startbesked

Vad berör åtgärden? Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad

Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende? Nybyggnad

Vilken typ av byggnad berör åtgärden? Komplementbyggnad

Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades? Nej

Area 9

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 6 § 2 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (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 bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea

Beräkning

Sanktionsarea 0

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 44 300 kr (2016)

Beräkningsgrundande formel $(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$

Beräkning $(0,25 * 44300) + (0,005 * 44300 * 0)$

Beräknad sanktionsavgift 11 075 kr



Nybyggnadskarta

Skärmarö 1:77
 Dnr. 2016TEN/1336
 Skala 1:500
 Planer -
 Fastighetens areal: 2 720
 andel i Saltarö Ga:1

01-IM4-4/8204 last Villa Och Arlig Avgäld

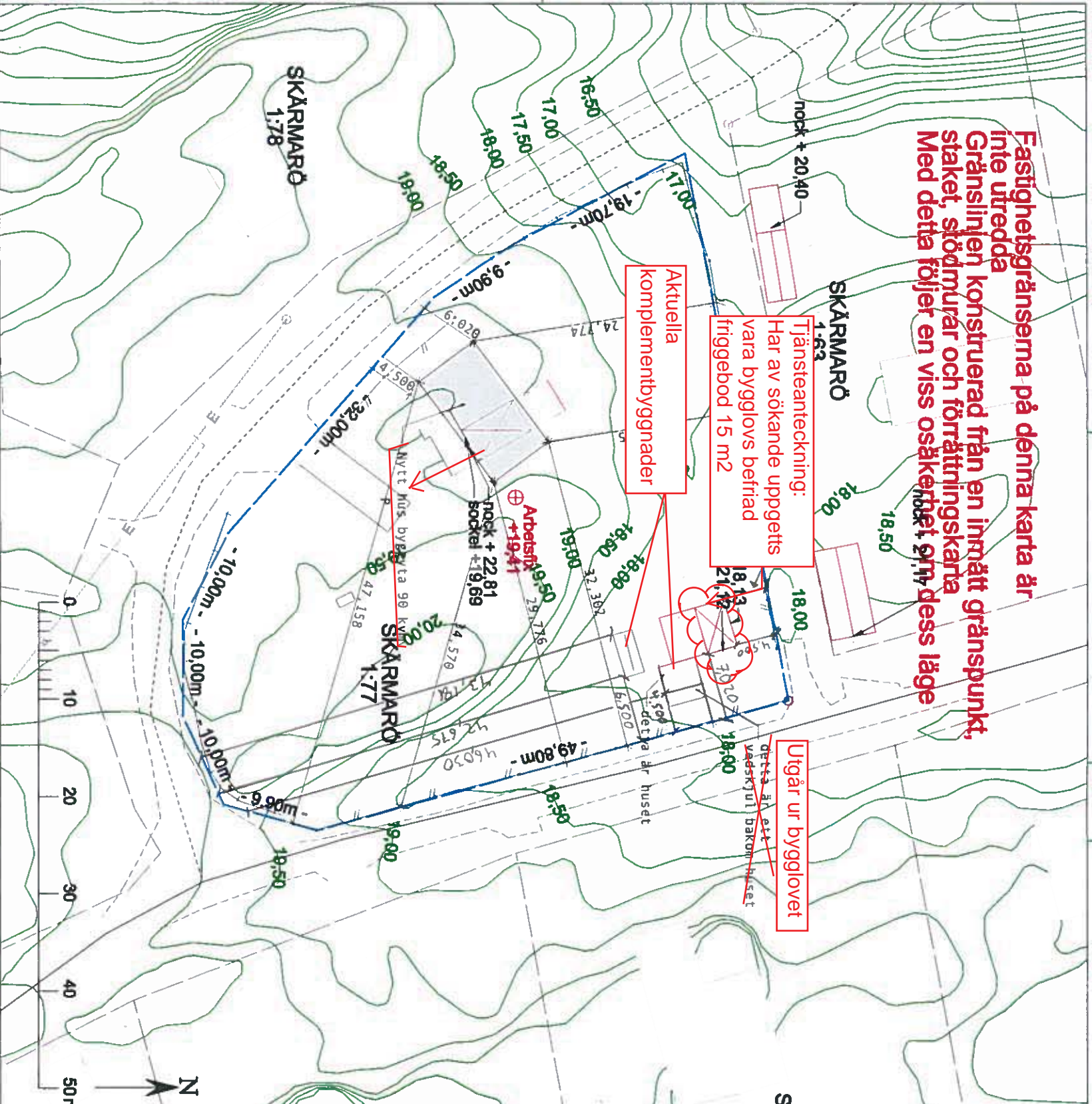
Arbetsfix + 19,41 röd markering

Ritad 2016-08-01
 Michael Sveriby
 Godkänd
 Karin Djerf

Kartan får ej förväntas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommunars verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



Rosbergs sommar

BYGGANMÄLAN

A.1.3 SITUATIONSPLAN-REV 2016-09-28

SKALA: 1:500 (A3)

Skärmarö 1:77

RITAD AV: Tove Grönroos



Sommarnöjen
 Dina drömmars länställe
 www.sommarnojen.se

REV:

RITNING: A

DATUM: 2016-09-28