



Sema Rhawi
sema.rhawi@varmdo.se
08-570 480 73
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

SALTARÖ 3:640: Olovligt byggnation

Förslag till beslut

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

1. ta ut byggsanktionsavgift av fastighetsägaren Exakt Bygg & Bemanning i Sälen AB (556812-9422) med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, för att utan bygglov och startbesked ha uppfört tillbyggnad på huvudbyggnad om 41 kvm byggnadsarea på fastigheten Saltarö 3:640.
2. fastställa byggsanktionsavgiften under punkt 1 till 31 136 kr baserat på 39 kvm sanktionsarea med stöd av 9 kap 7 § p.1 plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.
3. byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av fastighetsägaren Exakt Bygg & Bemanning i Sälen AB (556812-9422) senast tre månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 11 kap. 51, 57, 61 §§ plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap. 7 § p.1 plan- och byggförordningen (PBF).

Ärendet

2017-10-20 Samtal från Johan Thorsell, styrelseledamot i Exakt Bygg & Bemanning i Sälen AB nedan kallad fastighetsägare, om att han behöver ett bygglov för tillbyggnad då fastigheten ska säljas om ca 2 veckor. Han meddelar att tillbyggnaden är uppförd av hyresgästen och det visade sig att det inte fanns bygglov.

Handläggare informerade fastighetsägaren att ärendet ska hanteras som expresslov, ska sökande inkomma med kompletta handlingar. Ärendet ska vara planenligt och/eller inte remitteras.

Fastighetsägaren informerades också om att det kommer att utgå en byggsanktionsavgift då tillbyggnaden är uppförd utan bygglov eller startbesked. Fastighetsägaren efterfrågade om hur stor byggsanktionsavgiften beräknas bli. Baserat på fastighetsägarens uppgifter om att tillbyggnadens area är ca 30 kvm räknade handläggaren fram beloppet till ca 25 000 kr. Fastighetsägaren meddelade sitt godkännande till byggsanktionsavgiften då bygglov hade missats.

De inlämnade handlingarna visade på att befintlig altan är underbyggd. Fastighetsägaren informerades också om att altanen kräver bygglov. Efter att ha räknat ut den totala byggnadsarean på huvudbyggnaden till 153 kvm, visade sig att bygggrätten är överskriden. Sökande har tagit bort underliggande panel som utgör underbyggd altan. Därmed är den inte bygglovspflichtig och ingår heller inte i byggnadsarean.

Sökande har på fastigheten ett tält. Tältet används som förråd och är delvis utanför tomtgräns. Handläggaren meddelade att tältet ska tas bort alternativt att de ska söka bygglov för den men som sannolikt inte kommer att beviljas.

Den 2017-10-25 meddelar fastighetsägaren att tältet inte hinner rivas och vill helst inte att det ska påverka handläggningstiden för bygglov för tillbyggnaden. Fastighetsägaren har meddelat att de vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten ska förelägga fastighetsägaren med rivning av tältet i ett separat ärende.

Handläggaren har meddelat fastighetsägaren att de får ca 2 veckor på sig att riva tältet samt bekräfta överenskommelse som har diskuterats per telefon på mejl. Ett mejl inkommer direkt efter telefonsamtalet. Fastighetsägaren får på sig till den 2017-11-10 att riva bort tältet och inkomma med skrivelse och fotografier på fastigheten som visar att tältet är rivet. Rivs inte tältet bort inom utsatt tid, 2017-11-10 kommer ett föreläggande om rivning att tillskrivas fastighetsägaren.

Bygglov med startbesked för tillbyggnad om 41 kvm är beslutat 2017-10-26.

Den 2017-10-26 kommunicerar handläggare ut tjänsteskrivelsen om förslag till beslut samt ett meddelande om att ärendet kommer att tas upp i nämnd.

Den 2017-11-14 inkommer en skrivelse samt fotografier om att tältet är borttaget. Fastighetsägaren har gjort rättelse i denna del varför byggsanktionsavgift för den delen inte ska tas ut enligt 11 kap. 54 § PBL.

Den 2017-11-14 inkommer fastighetsägarens yttrande på tjänsteskrivelsen. Se under rubrik yttrande.

Den 2017-11-15 svarar handläggaren på fastighetsägarens yttrande genom att begära bevis, fotodokumentation eller mäklarprospekt från fastighetsägaren för att säkerställa om tillbyggnaden har uppförts av tidigare fastighetsägare.

Den 2017-11-15 svarar fastighetsägaren att det saknas.

Den 2017-11-24 företogs platsbesök av handläggare och Michael Svernby. Det konstaterades bl.a. att tomten var i ovårdat skick, upplag av material, upplag av två fordon, upplag av släpvagn lastat med material. Dessutom finns det ett olovligt uppfört plank på altanen samt att beviljat bygglov BMH 4664 inte stämde överens med den uppförda tillbyggnaden då det tillkommer ytterligare 13 kvm byggnadsarea som är uppfört olovligt.

Handläggare kunde även konstatera att tillbyggnaden som är beviljat BMH 4664 om 41 kvm är ännu inte färdigställd.

Lov kan tillstyrkas i efterhand på de 13 kvm som inte fanns med i tidigare lov.

Enligt samtal med fastighetsägaren den 2017-11-24 har felaktiga handlingar för bygglovet skickats in. De avser att söka lov för resterande 13 kvm. Handläggaren har informerat om att ett nytt ärende kan komma att upprättas om tomten inte städas upp eller att det olovliga planket inte tas ner.

Den 2017-11-27 har fastighetsägaren har meddelat att de är i processen av att städa upp på fastigheten.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 225 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 160 fastställd 1964-06-15. Ändring av byggnadsplan fastställd 1987-05-25, med bygg rätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad.

Besök på fastigheten har inte företagits då fotografier har skickats in av fastighetsägaren.

Kommunicering

Kommunicering av förslag till beslut har skett med fastighetsägaren, Exakt Bygg & Bemanning i Sälen AB, styrelseledamot Johan Thorsell. Skrivelse från Johan Thorsell har inkommit 2017-11-14.

Yttrande

Den 2017-11-14 inkommer fastighetsägaren med yttrande till tjänsteskrivelsen. Fastighetsägaren skriver att huset köptes 2014 och då var tillbyggnaden redan byggd och de förutsatte att det fanns bygglov. Huset är uthyrt till en snickare och som påpekade brister i utförandet till fastighetsägaren. Fastighetsägaren meddelade att hyresgästen har kompletterat både i konstruktion och isolering enligt de ritningar som är inskickade i ärende BYGG.2017.5215.

Fastighetsägaren skriver att de har köpt huset i god tro, att det fanns ett bygglov, men är medveten som sin undersökningsplikt. Av den anledningen anser

fastighetsägaren att sanktionsavgift ej skall utgå trots att de förstår att det är fel. Fastighetsägaren har även meddelat att de inte kommer att överklaga något beslut.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Då åtgärden utförts utan bygglov och utan startbesked bedöms åtgärden vara olovligen uppförd och därmed tas en sanktionsavgift ut. Beräkningsgrundande formel $(0,5*44800)+(0,005*44800*39)$. Sanktionsavgiften blir därför 31 136 kr baserat på 39 kvm sanktionsarea.

Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om lov i efterhand för tillbyggnad. Ansökan har beviljats i ärende BYGG.2017.5215.

Information och upplysning

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.

En överträdelse har 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. PBL och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas. Aktuellt prisbasbelopp för år 2017 är 44 800 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 7 § p. 1 PBL och är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 28 224 kronor enligt följande formel:
 $(0,5*44800)+(0,005*44800*39)$

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Sändlista

Delges beslut med REK+MB
Fastighetsägare

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.

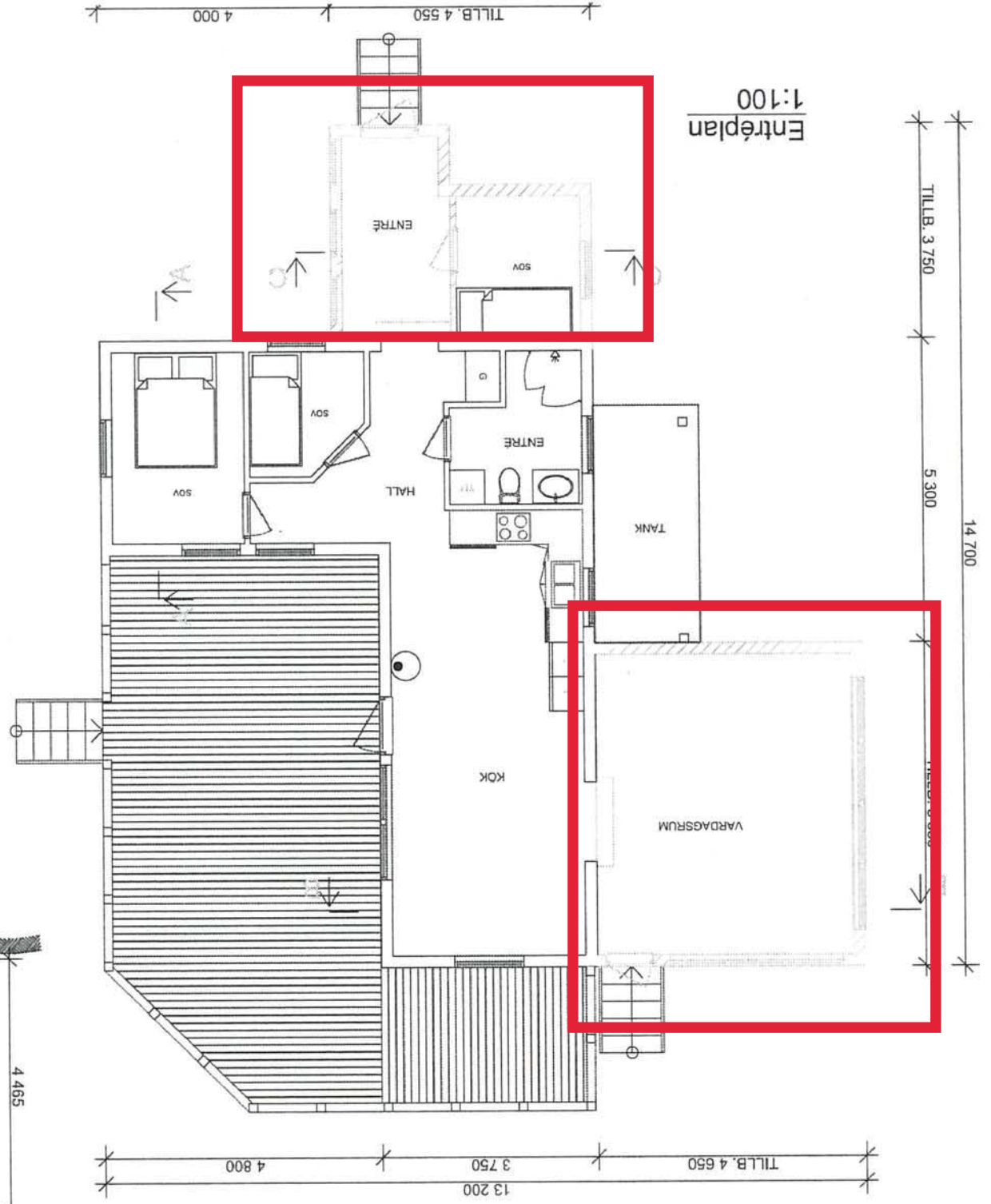
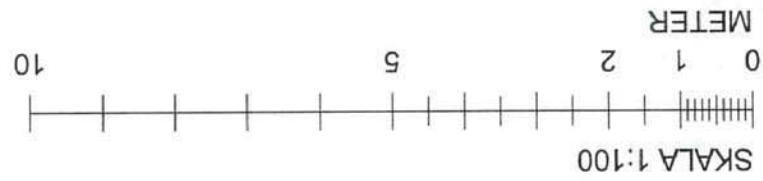
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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 hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

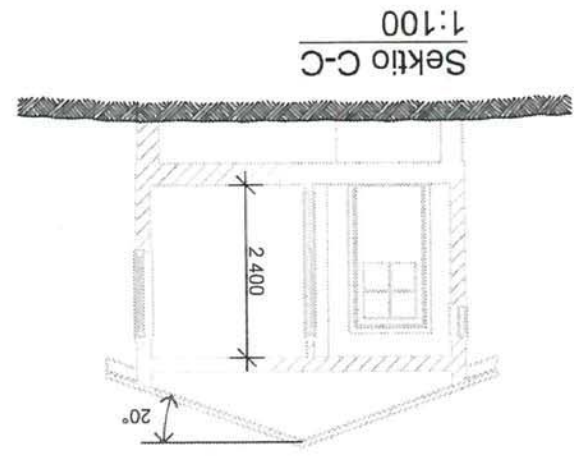


BYGGLOVSHANDLING	Tillbyggnad endostadshus	Johan Thorsell
BYGG-TEKNIK	IMALUNG AB	0280-131 20
■ ARKITEKTUR □ KONSTRUKTION □ VVS □ BRAND ■ MALUNG AB ■ BYGG-TEKNIK	UPPDRAG NR 2017-0145	HANTVÄR A Adling
■ ARKITEKTUR □ KONSTRUKTION □ VVS □ BRAND ■ MALUNG AB ■ BYGG-TEKNIK	DATUM 2017-10-22	ANSVARIG K-E Sigfrids
■ ARKITEKTUR □ KONSTRUKTION □ VVS □ BRAND ■ MALUNG AB ■ BYGG-TEKNIK	SKALA 1:100	RITNINGSNUMMER A 40-1-11



Tjänsteanteckning 2017-11-15, BYGG.2017.5215
 Lov i efterhand medges för de rödmarkerade områden

Tillbyggnad



Ny och befintlig marklinje utgör samma linje.

