VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2018-03-29

Dnr
BYGG.2017.1642

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

Tjänsteskrivelse

HÄSSELMARA 1:317: Sanktionsavgift avseende olovlig byggnation

Förslag till beslut

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

1. Ta ut en byggsanktionsavgift av [redacted] med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan startbesked ha uppfört en komplementbyggnad på fastigheten Hässelmara 1:317.

2. Fastställa byggsanktionsavgiften till 15 925 kronor med stöd av 9 kap. 6 § p.2 plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF

3. Byggsanktionsavgiften ska med solidariskt ansvar betalas av [redacted] senast två 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 11 kap. 51, 57 och 61 §§ PBL samt 9 kap. 6 § p.2 PBF.

Beslutsunderlag

Fotografier från platsbesök 2018-02-07.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 3 807 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad.

Fastigheten är belägen utanför strandskyddat område samt utanför detaljplanerat område.

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha uppfört en stödmur med ett användbart utrymme under samt med en platå ovanpå. Byggnationen betraktas som ett byggnadsverk (komplementbyggnad).

Bakgrund

2017-02-07 inkom klagomål på fastigheten från Hässelmara villaägareförening som meddelade att bygglovspliktigt arbete utförts på fastigheten Hässelmara 1:317 och att [redacted] även gjort ingrepp på den intilliggande fastigheten Hässelmara 1:293.

Klagomålet avsåg markåtgärder som utförts och som underminerat en last/parkeringsplats som fyller två viktiga syften. Det är åtkomstväg för övriga boende i Hässelmara villaägareförening till bad/båtplatserna samt för att lasta/lossa packning till bil och att åtkomstväg för tung trafik och materialupplag vid underhåll av väg och bad/båtplatser.

En skrivelse skickades till f[redacted] 2017-04-21 där [redacted] gavs möjlighet att bemöta det inkomna klagomålet.

2017-05-23 inkom ett skriftligt bemötande på klagomålet från [redacted] där han angav att arbetet med stödmur är avstannat för att han på rekommendation av kommunen skulle söka bygglov. Ansökan om bygglov har inlämnats med behövts komplettera ett par gånger. [redacted] anger vidare att arbetet med byggnationen kommer påbörjas igen så fort bygglov beviljats.

2018-02-07 gjordes platsbesök på fastigheten för att fotodokumentera arbetena som utförts. Det konstateras att byggnation har pågått och att [redacted] även utfört ett utrymme innanför stödmuren som är högt nog att vistas i och som betraktas som ett byggnadsverk.

2018-02-23 görs ytterligare ett platsbesök på fastigheten för att göra mätning över storleken på åtgärden som utförts. Där mäts byggnadens yttre mått.

Ansökan om bygglov för stödmur inkom till bygg- och miljöavdelningen 2016-11-25 och har kompletterats. 2017-06-16 mottog [redacted] ett mottagningsbevis att ärendet var komplett. Bygglov och startbesked har beviljats.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredning har visat att byggnation har pågått utan att vare sig bygglov eller startbesked meddelats. Storleken på den utförda åtgärden uppgår till 17,5 kvm byggnadsarea (BYA), med en bruttoarea (BTA) om 17,5 samt 17,5 kvm öppenarea (OPA). När BTA och OPA räknas ihop har alltså 35 kvm utförts utan vare sig bygglov eller startbesked.

En stödmur betraktas vanligtvis inte som en byggnad men eftersom [redacted] har tillskapat sig ett utrymme innanför stödmuren som är att likna ett förråd görs bedömningen att stödmuren betraktas som en komplementbyggnad.

En 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 byggsanktions-avgift.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen 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 2018 är 45 500 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 öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Storleken på den byggsanktionsavgift som [redacted] ska betala uppgår till sammanlagt 15 925 kronor enligt följande formel: (0,25 * 45500) + (0,005 * 45500* (35 kvm -15 kvm)).

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom två 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 uppsåtligen 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
Bygglovhandläggare

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Fotografier från platsbesök 2018-02-07

Sändlista

Delges beslut med post

[redacted]

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.

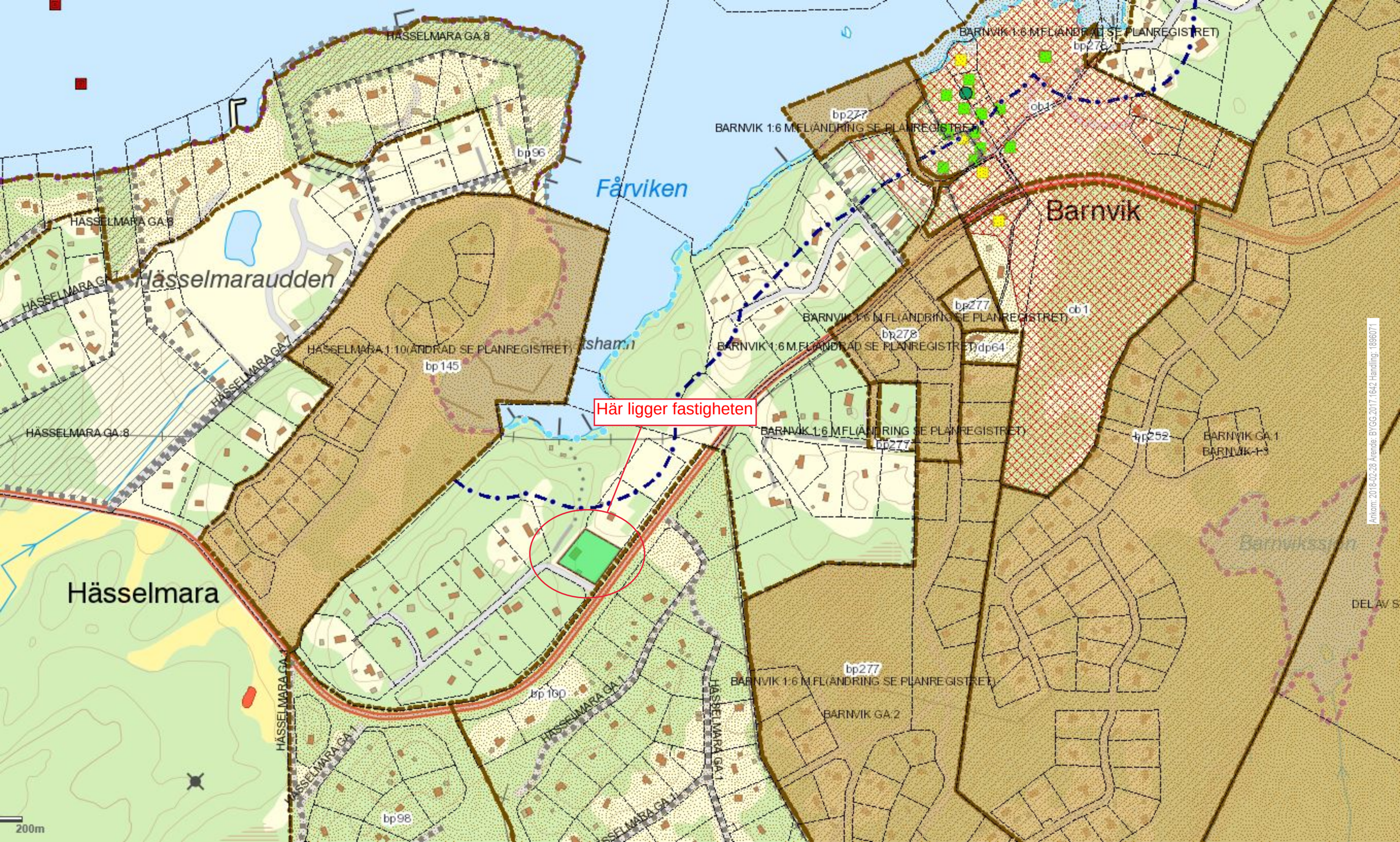
Underteckna överklagandet

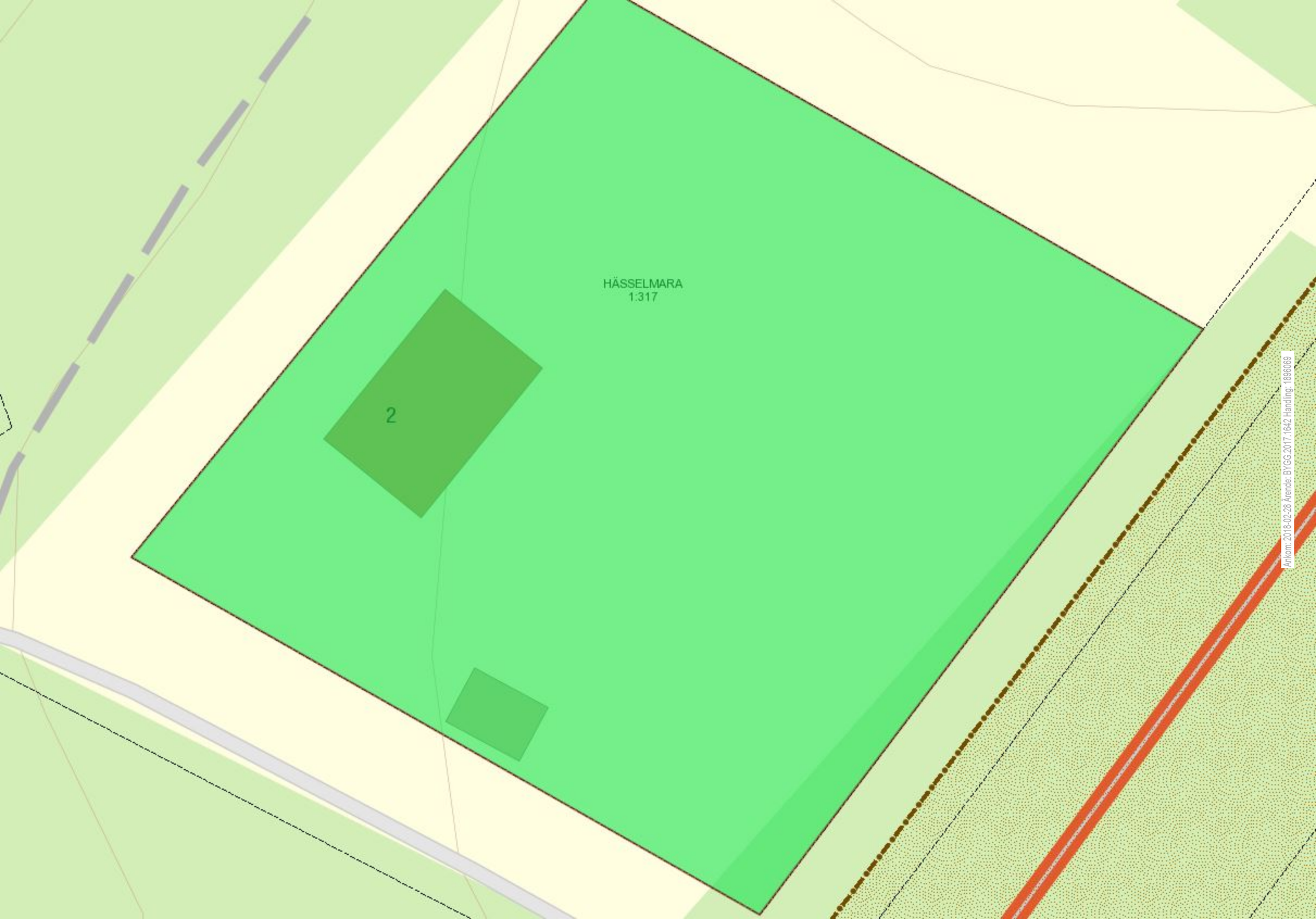
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

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


HÄSSELMARA GA:8
HÄSSELMARA GA:8
HÄSSELMARA GA:8
HÄSSELMARA GA:7
Hässelmaraudden
Fårviken
bp96
HÄSSELMARA 1:10(ÄNDRAD SE PLANREGISTRET)
bp145
BARNVIK 1:6 M.FL(ÄNDRING SE PLANREGISTRET)
bp277
BARNVIK 1:6 M.FL(ÄNDRING SE PLANREGISTRET)
bp278
cb1
Barnvik
bp277
BARNVIK 1:6 M.FL(ÄNDRING SE PLANREGISTRET)
bp278
BARNVIK 1:6 M.FL(ÄNDRAD SE PLANREGISTRET)
dp64
cb 1
Här ligger fastigheten
BARNVIK 1:6 M.FL(ÄNDRING SE PLANREGISTRET)
bp277
bp252
BARNVIK GA:1
BARNVIK 1:9
Hässelmara
HÄSSELMARA GA:1
bp100
HÄSSELMARA GA:1
HÄSSELMARA GA:1
bp277
BARNVIK 1:6 M.FL(ÄNDRING SE PLANREGISTRET)
BARNVIK GA:2
HÄSSELMARA GA:1
HÄSSELMARA GA:1
bp98
200m
DEL AV S
Ankom: 2018-02-28 Ärende: BYGG.2017-1642 Handling: 1896071



Ankom: 2018-02-28 Ärende: BYGG.2017.1642 Handling: 1896069

AL-KO

Cement/Sement
Sementti
FINJA

Cement/Sement
Sementti
Cement/Sement
Sementti
Cement/Sement
Sementti
Cement/Sement
Sementti
FINJA

Cement/Sement
Sementti
Cement/Sement
Sementti
Cement/Sement
Sementti
Cement/Sement
Sementti