VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2018-04-29

Dnr
BYGG.2017.396

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

Tjänsteskrivelse

INGARÖ-LÅNGVIK 1:301: Tillsyn olovligt uppförd stödmur

Förslag till beslut

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

1. Ta ut byggsanktionsavgift av [redacted] med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan bygglov och startbesked ha påbörjat byggnation av 18,5 meter lång stödmur.

2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 9 555 kronor med stöd av 9 kap. 12 § 8 p plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF

3. Byggsanktionsavgiften ska betalas med solidariskt ansvar av f[redacted] senast tre (3) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL

4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 10 kap. 3 § PBL och 9 kap. 12 § 8 p PBF.

Beslutsunderlag

Fotografier från platsbesök 2018-03-08 samt 2017-03-16

Bakgrund

Ett anonymt klagomål inkom via telefon 2017-02-01 angående sprängning och tillskapande av utrymme under altan, tillbyggnad av huvudbyggnad samt uppförande av carport vid fastighetsgräns på rubricerad fastighet.
Kontakt togs 2017-02-01 genom utskick med [redacted] (fråga om brev).

2017-02-09 svarade [redacted] att ingen sprängning utförts, utan endast stenspräckning med avsikt att jämna ut golvet till en nivå under altanen för att tillskapa sig ett användbart utrymme. Panel monterades likt huvudbyggnadens fasader av estetiska skäl samt för att förhindra att snö blåser in.

- (2017-06-26 [redacted] ombud motsäger att marknivån sänkts under altanen men medger att vissa arbeten utförts. [redacted] ska enligt ombudet ha grävt ut sand och jord och det för att säkerställa tillräcklig dränering på fastigheten.)

Beträffande carport hävdar [redacted] att det på platsen fanns ett plank som han endast lagt tak på.

2017-03-16 vidtogs besök på fastigheten. Deltagande var bygglovshandläggare Linus Lindvall samt [redacted]. Besöket dokumenterades med fotografier.
En stödmur som uppförts olovligt påträffades.

2017-05-03 inkom fullmakt för ett ombud som [redacted] anlitat.

2017-06-26 inkom en skrivelse från ombudet som menar att sand och jord grävts ut under altanen i syfte att ordna dränering.
Altanen har stått länge och vad gäller carporten så har sedan tidigare stått ett plank som [redacted] enbart höjt och satt tak på.

2017-09-11 Ett ytterligare platsbesök företogs av två tjänstemän från Bygg- och miljöavdelningen för att kontrollmäta de ytor som ärendet avser.

Tjänstemännen på plats var Mikael Sköldberg och Linus Lindvall.

2017-09-19 kommunicerades förslag till tjänsteskrivelse för kännedom och yttrande från [redacted]/ombudet.

2017-10-11 inkom ombudets svar på förslaget till tjänsteskrivelse.

Utifrån inkomna svar och de uppgifter som framkommit i ärendet bedömde bygg- och miljöavdelningen att utredningen skulle fortgå, varpå byggsanktionsavgifter räknades fram baserat på sanktionsareor som mätts upp av handläggarna vid platsbesöken.

2018-01-15 kommunicerades ett nytt förslag till tjänsteskrivelse för kännedom och yttrande från [redacted]/ombud.

2018-03-01 inkom e-post från [redacted] att [redacted] utfört rättelse enligt vad som han kommit överens om med tidigare handläggare Linus Lindvall.

2018-03-08 utfördes därför ett nytt platsbesök för att se om [redacted] hade utfört rättelse enligt 11 kap. 20 § PBL. På plats kunde konstateras att carporten var riven, panel var borttagen och marken var återfylld i utrymmet under altanen. [redacted] hade enbart kvar stödmuren men den beviljades bygglov med startbesked 2018-03-19 med BMH 1098 och diarienummer BYGG.2018.527.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 3 502 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

För fastigheten gäller detaljplan nr D111 som vann laga kraft 2003-05-03 med byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Som detaljplan för fastigheten gäller också byggnadsplan nr 87 fastställd 1970-11-05.

Besök på fastigheten har företagits 2018-03-08 senast men även 2017-09-11 och 2017-03-16.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredningen har visat att [redacted] har utfört rättelse och tagit bort alla olovliga delar och därför tas de föreläggandena bort samt de förslag till sanktioner som tidigare meddelats [redacted] Den enda kvarstående delen som är uppförd olovligt utan bygglov och startbesked är den 18,5 meter långa stödmuren som [redacted] har fått bygglov för i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § PBL och startbesked med stöd av 10 kap. 23 § PBL

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 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.

Storleken på den byggsanktionsavgift som [redacted] ska betala uppgår till sammanlagt 9 555 kronor enligt följande formel:
(0,025*45500)+(0,01*45500*18,5)

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 hälsoskyddsnämnd 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 begåtts.

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 tre 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-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. 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 lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sändlista

Delges beslut med REK+MB
[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.

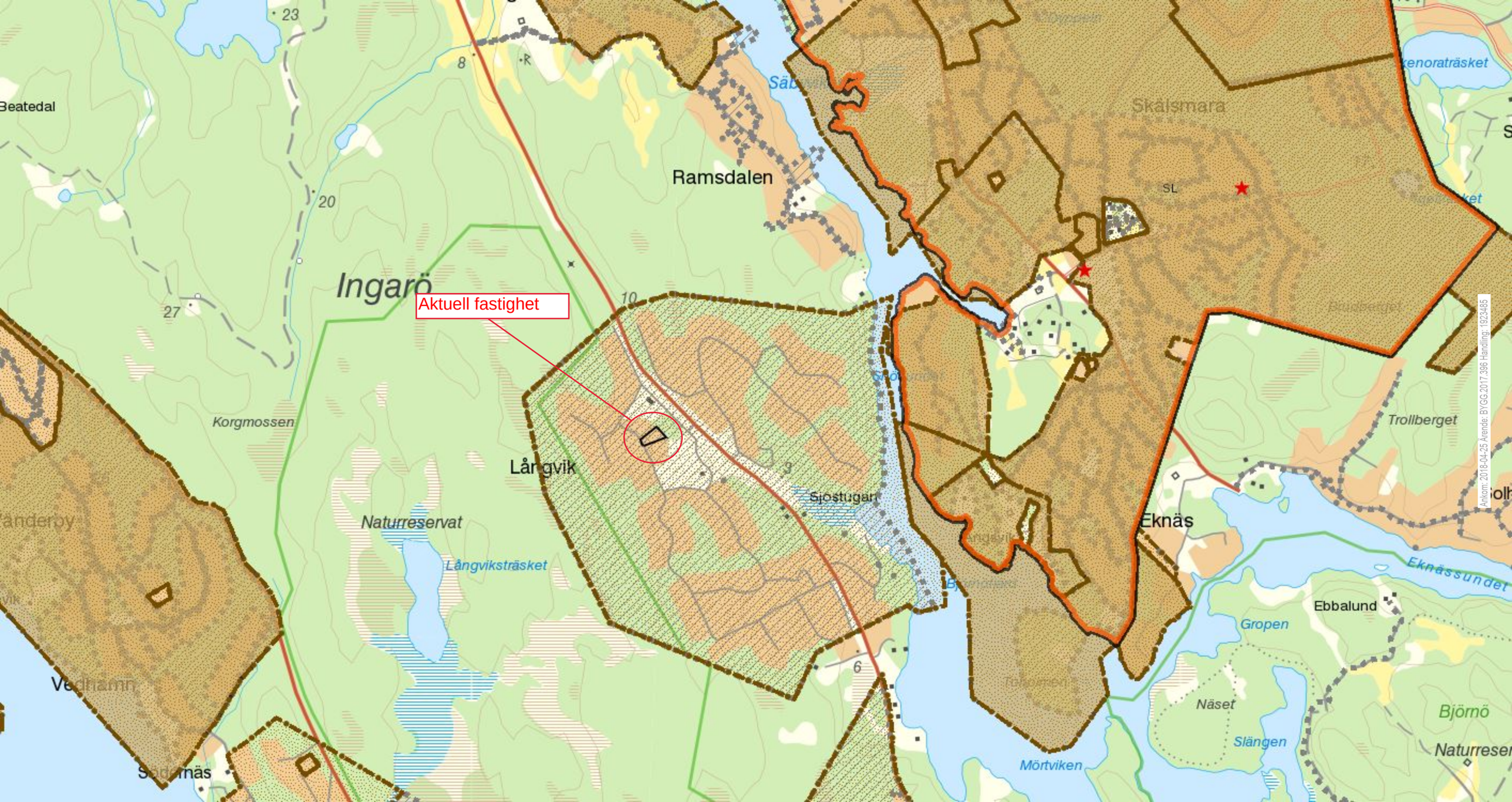
Underteckna överklagandet

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

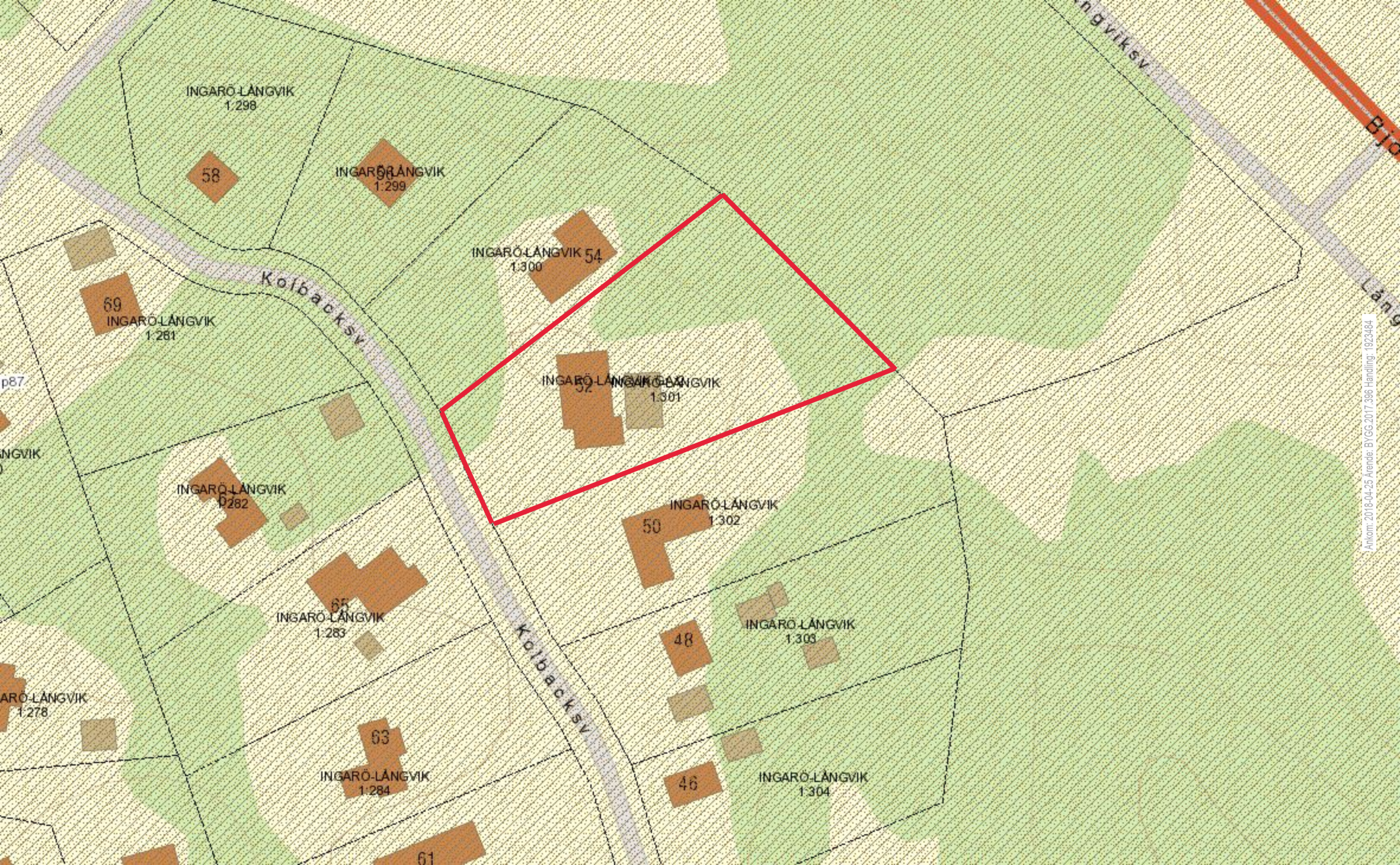
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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



Ankom: 2018-04-25 Ärende: BYGG 2017.396 Handling: 1923465

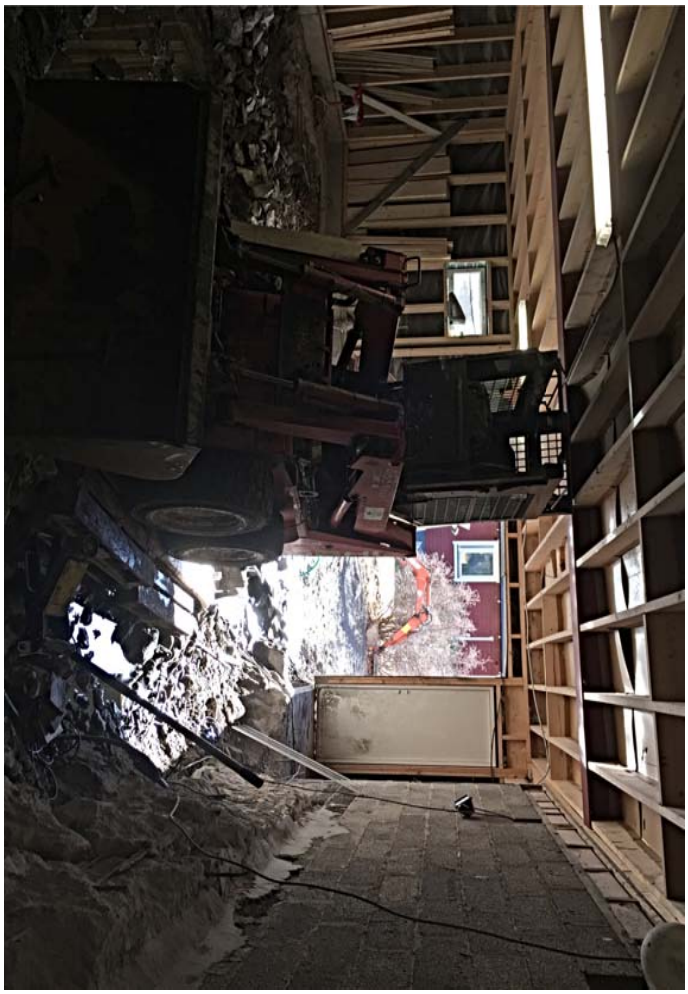


Ankom: 2018-04-25 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1923484

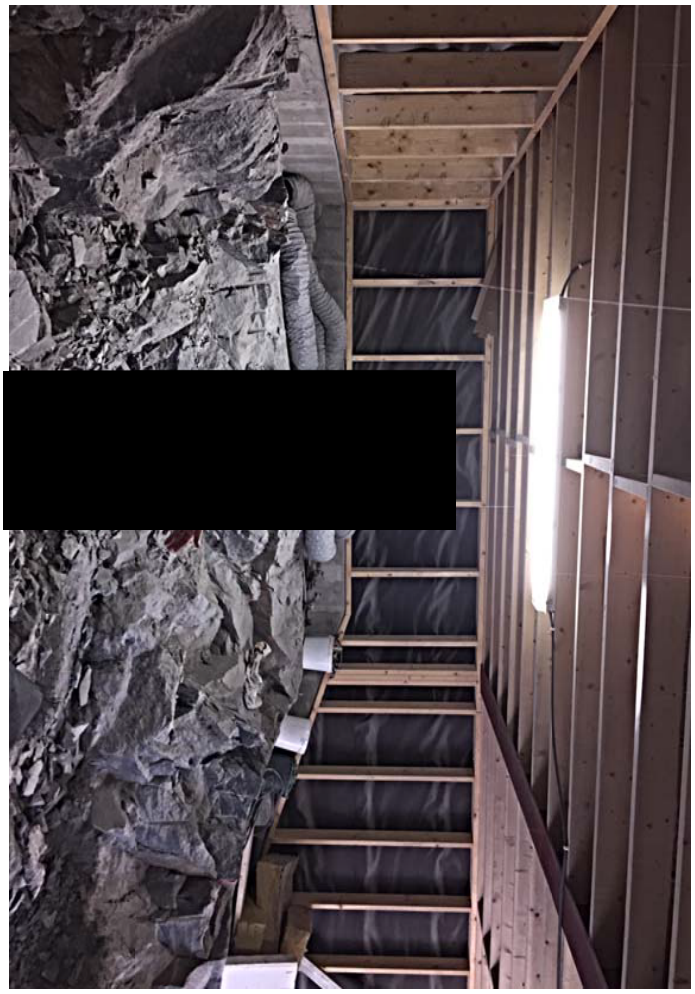
[redacted]

[redacted]

Ankom: 2017-03-16 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1761465

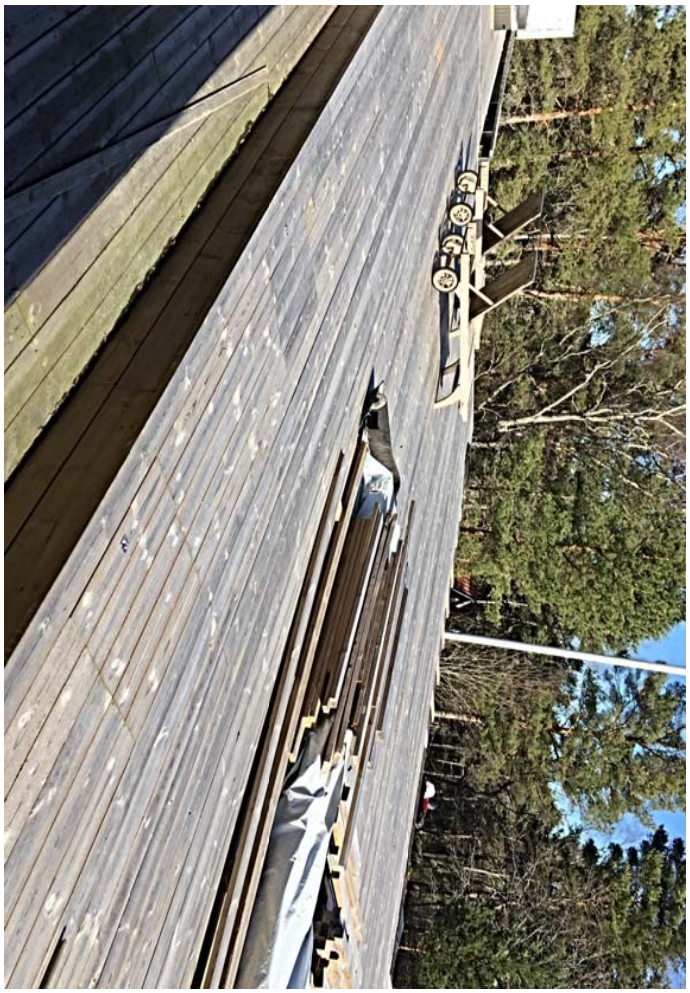


Ankom: 2017-03-16 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1761465



Ankom: 2017-03-16 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1761465

Ankom: 2017-03-16 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1761465



Ankom: 2017-03-16 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1761465

Ankom: 2017-03-16 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1761465

SOURA
SOURA

ARBETS
Montering

ARBETS
ARBETSANV
AROC

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Ingarö-Långvik 1:301
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2017.396

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör andra byggnadsverk, anläggningar, skyltar och ljusanordningar samt markåtgärder
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Andra anläggningar än byggnader
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	Mur eller plank
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 12 § 8 p

12 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 §
plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:
8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Beräkning

Löpmeter	18,5
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	(0,025*pbb)+(0,01*pbb*löpmeter)
Beräkning	(0,025*45500)+(0,01*45500*18,5)

Beräknad sanktionsavgift	**9 555 kr**

Ankom: 2018-04-25 Ärende: BYGG.2017.396 Handling: 1923447