



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

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:615: Tillsyn olovlig byggnation (påbörjat utan startbesked)

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), PBL, för att utan startbesked ha påbörjat byggnation av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Stavsnäs 1:615
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 28 977 kr med stöd av 9 kap. 6 § 1 och 2 p plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av [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 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL) och 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordningen (PBF).

Beslutsunderlag

1. Fotografier från platsbesök 2018-03-28

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 527 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med fritidshus och komplementbyggnader som rivs. Nytt enbostadshus och komplementbyggnad är under [REDACTED]

[REDACTED] har meddelats för fastigheten tidigare men Länsstyrelsen upphävde bygglov 2017-11-29 och återförvisade ärende till nämnden för fortsatt handläggning med motivering att den utförda utredningen gällande grundvattentillgången ger visst men inte tillräckligt stöd för att tillräcklig mängd vatten finns för att försörja ett hushåll.

2018-03-22 inkom samtal till byggenheten att [REDACTED] påbörjat byggnation. Handläggare åkte ut på platsbesök 2018-03-28 och kunde konstatera att grundarbeten för huvudbyggnad och komplementbyggnad utförts i väntan på leverans av nytt enbostadshus samt komplementbyggnad som skulle levereras 10 april 2018.

En skrivelse skickades till [REDACTED] 2018-04-09 där [REDACTED] ombads inkomma skriftligen vad som hänt och varför byggnation påbörjats utan att bygglov eller startbesked hade beviljats.

2018-04-17 inkom [REDACTED] med skriftligt svar på kommunens skrivelse och återgav sin version av händelseförloppet vilket var att [REDACTED] i början på mars månad 2018 tog kontakt med avloppshandläggare Susanna Svensson för att få reda på hur han skulle göra för att få ett nytt beslut angående bygglov. [REDACTED] fick till svar att [REDACTED] var tvungen att dra tillbaka sin överklagan av det upphävda bygglovet så att han inte står med två bygglov. Därför valde han att återkalla sin överklagan och den 5 mars kontaktade han Susanna igen och meddelade att han hade återkallat sin överklagan varpå han meddelades att handläggaren måste få en bekräftelse på detta.

Bekräftelsen skickades till Susanna den 7 mars och den 8 mars bekräftade hon att det var mottaget. Den 9 mars hörde [REDACTED] av sig till Susanna för att dubbelkolla om hon var klar med remissvaret till bygglovsenheten men hon hade ännu inte hunnit skriva klart det utan skulle försöka göra det under dagen.

Den 12 mars ringde [REDACTED] Susanna igen men fick då som svar att hon var på semester och skulle återkomma den 16 mars. [REDACTED] fick då prata med en annan handläggare som förklarade att det bästa är att vänta tills Susanna var tillbaka från semester eftersom hon hade all information samt dess detaljer angående detta ärende.

[REDACTED] frågade också

om remissvar inkommit från avlopp men det hade det inte gjort ännu och handläggaren meddelade att remissvaret måste inkomma innan handläggningen av bygglovets fortskrider.

Den 20 mars meddelade Malin Kjellander att hon hade gjort färdigt remissyttrandet och skickat det till byggenheten samma dag.

[REDACTED]

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till [REDACTED], skriftliga synpunkter inkom 2018-04-26 där [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Innan avloppshandläggaren gick på semester sade hon att det enda som var kvar var att skicka remissvaret till byggenheten och [REDACTED] uppfattade detta som att allt var klart och att han kunde påbörja markarbeten. [REDACTED]

[REDACTED]

Ärendet avser

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan bygglov och startbesked ha påbörjat byggnation avseende uppförande av enbostadshus om 147 kvm BYA

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredning har visat att byggnation för enbostadshus om 147 kvm BYA samt komplementbyggnad om 40,5 kvm BYA har påbörjats utan bygglov och startbesked. Förvaltningen gör bedömningen att det är skäligt att dra ned sanktionsavgiften till en fjärdedel då överträdelsen i detta fall inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts.

Bygglov och startbesked har meddelats byggherren 2018-04-11 med stöd av 9 kap. 31 § samt 10 kap. 23 § PBL.

En överträdelse har därför skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten 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 2018 är 45 500 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 6 § 1 p PBF och är 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Det framgår även gällande komplementbyggnaden av 9 kap. 6 § 2 p PBF och är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Eftersom omständigheterna var svåra för [REDACTED] med upphävt bygglov och handläggning som dragit ut på tiden sänks byggsanktionsavgiften till en fjärdedel vilket motsvarar 28 977 kronor i enlighet med 11 kap. 53a § PBL.

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 [REDACTED] ska betala uppgår till sammanlagt 28 977 kronor för de båda påbörjade åtgärderna.

För att ha påbörjat byggnation av enbostadshus tas en sanktionsavgift ut om 24 683 kronor vilket motsvarar en fjärdedel av 98 735 kronor enligt följande formel: $(1,5 * 45500) + (0,005 * 45500 * 149 / 4)$.

För att ha påbörjat byggnation av komplementbyggnad tas en sanktionsavgift ut om 4 294 kronor vilket motsvarar en fjärdedel av 17 176 kronor enligt följande formel: $(0,25*45500)+(0,005*45500*25,5)$

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 hälsoskyddsmyndighet 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 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 post
[REDACTED]

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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.

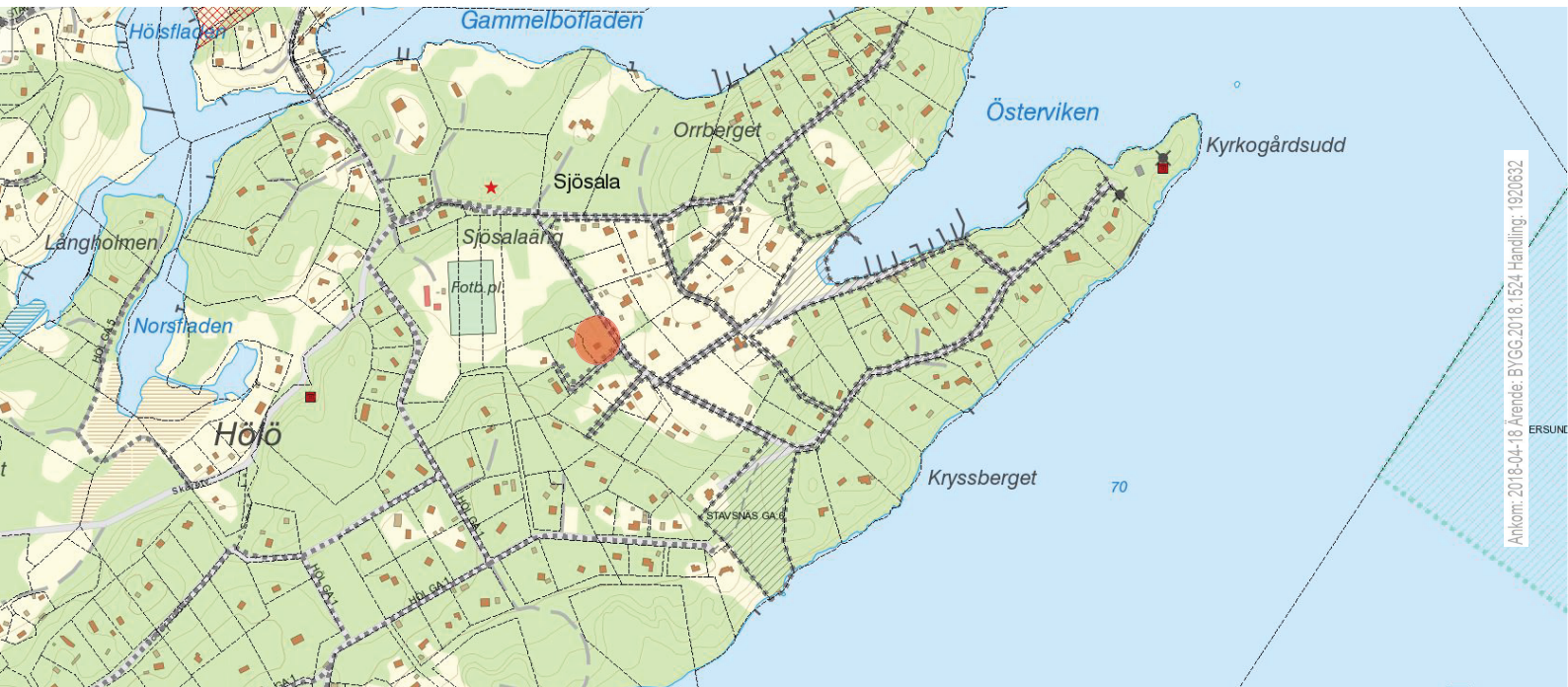
Underteckna överklagandet

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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



STAVSNÄS
1:616

STAVSNÄS
1:615

STAVSNÄS
1:614

STAVSNÄS GA:6

STAVSNÄS
1:353







Walex







EKILLA
CONCRETE AS









Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Stavsnäs 1:615
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2018.1524

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?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	149

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 6 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglag (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 bygglag (2010:900) eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2 eller 9 plan- och byggförordning (2011:338) innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkning

Sanktionsarea	134
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$(1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(1,5 * 45500) + (0,005 * 45500 * 134)$

Beräknad sanktionsavgift	98 735 kr
---------------------------------	------------------

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Stavsnäs 1:615
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2018.1524

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	40,5

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	25,5
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,25 * 45500) + (0,005 * 45500 * 25,5)$

Beräknad sanktionsavgift 17 176 kr

Michel Dimic

Från: Mikael Sköldberg
Skickat: den 26 april 2018 08:21
Till: Värmdö Miljö-Bygg
Ämne: VB: Stavsnäs 1:615

Kategorier: Michel

Hej hej.

Kan ni regga detta yttrande från [REDACTED] på BYGG.2018.1524 och skicka mig ett uppdrag?

Med vänliga hälsningar

Mikael Sköldberg
Bygglovshandläggare/byggnadsinspektör
Bygg- och Miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg
Tel direkt: 08-570 470 88
Tel kontaktcenter: 08-570 47000
Mikael.skoldberg@varmdo.se

Från: [REDACTED]
Skickat: den 26 april 2018 02:47
Till: Mikael Sköldberg <Mikael.Skoldberg@varmdo.se>
Ämne: Stavsnäs 1:615

Hej Mikael

Jag skriver till dig angående ärendet med Dnr: Bygg.2018.1524

Jag vill börja med att tacka alla er i Värmdö kommun som har varit hjälpsamma och trevliga mot mig under

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Tack för allt, jag uppskattar det ni gör.

Mvh

[Redacted]