



Sofia Mayer  
sofia.mayer@varmdo.se  
08-570 481 97  
Bygglovhandläggare

## Tjänsteskrivelse

# HEMESTA 11:274, Örnklovägen 10C: Olovlig byggnation

## Förslag till beslut

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

1. Med stöd av 11 kap 51 och 57 §§ plan- och bygglagen, 2010:900 ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] för att utan startbesked ha startat byggnation av lovfritt komplementbostadshus.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften till 19 338 kronor att betalas med stöd av 9 kap 6 § p.2 plan- och byggförordningen (2011:338).
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

## Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 5, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59 och 61 §§ plan- och bygglagen (2010:900). 1 kap 7 § 1 p. 9 kap 6 § 2 p. Plan- och förordningen (2011:338), förkortad PBF.

## Beslutsunderlag

Fotografier från inspektion 2018-04-19 samt 2018-05-15.

## Ärendet

2018-05-02 inkom en anmälan om uppförande av lovfritt komplementbostadshus för Hemesta 11:274. 2018-05-04 skickades en begäran om komplettering av fasaderna samt uppmaning att söka marklov. Samtidigt uppdagades, genom fotografier från byggarbetsplatsen från den 2018-04-19, att byggnationen redan påbörjats och hela grunden samt bottenvåning var uppförd. [REDACTED] meddelades

via telefon om situationen och att ett tillsynsärende startades på fastigheten. Platsbesök genomfördes på nytt den 2018-05-15 och vid denna tidpunkt var stommen rest och taket lagt. Ytterligare kompletteringar begärdes den 2018-05-16 i form av en förenklad kontrollplan, för att startbesked ska kunna medges i efterhand för Attefall komplementbostadshus.

### Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 528 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad..

### Plan

Fastigheten är planlagd med Dp 185.

Inspektion på plats gjordes den 19 april 2018 samt 15 maj 2018.

### Yttranden

Av 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Nämnden ger [REDACTED] tillfälle att yttra sig.

### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Utredningen har visat att byggnation av ett komplementbostadshus har påbörjats utan startbesked på rubricerad fastighet.

Vid inspektion konstaterades att komplementbostadshuset var påbörjat. Ingen tidigare anmälan för rubricerad byggnation finns i arkivet.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

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

### Byggsanktionsavgiftens storlek

#### Komplementbostadshus:

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat komplementbostadshuset utan startbesked anges i 9 kapitlet 6 § p.2 plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande  
(0,25\*pbb)+(0,005\*pbb\*sanktionsarea).

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kronor. Sanktionsarean är 35 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 19 338 kronor  
( $0,25*45500$ )+(0,005\*45500\*35), se beräkning i bilaga.

### Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att [REDACTED] ska betala byggsanktionsavgiften eftersom [REDACTED] för uppförandet av komplementbostadshuset och begick överträdelsen.

### Tillämpliga bestämmelser

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att (1.) den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, (2.) att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller, (3.) vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av (1.) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2.) den som begick överträdelsen, eller (3.) den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kapitlet 59 § plan- och bygglagen ska ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift delges den avgiftsskyldige.

Av 11 kapitlet 61 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift ska betalas inom 2 månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

Enligt 1 kapitlet 7 §1 p. plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas.

Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

## Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

### Bilagor:

Fotografi tillsyn 2018-04-19 /BU

Fotografi tillsyn 2018-05-15 /BU

Beräkning byggsanktion Attefall /BU

Nybyggnadskarta /BU

Fotografi orto /TN

Fotografi orto 1 /TN

### Sändlista

Delges beslut med REK+MB



## 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. Endast byggbeslut

### 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





HEMESTA  
11 511

HEMESTA  
11 276

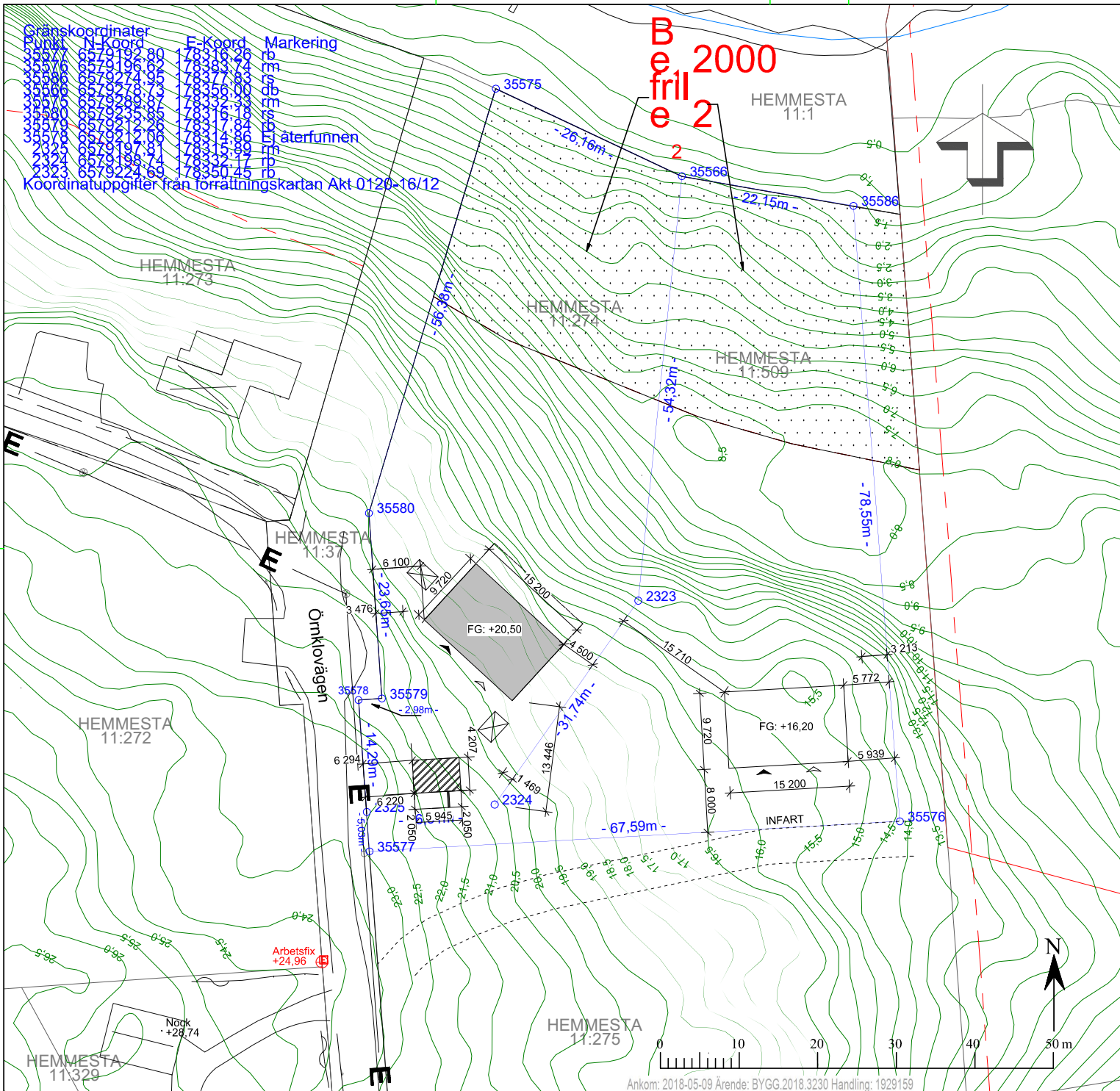
HEMESTA  
11 274

HEMESTA  
11 506

HEMESTA  
11 272

HEMESTA  
11 37

HEMESTA  
11 508



## Nybyggnadskarta

över  
Hemmesta 11:274

Dnr. 2016TEN/1254 Koordinatsystem  
Skala 1:500 A3 Plan: Sweref 99 18 00  
Planer Dp 185 Höjd: RH2000  
Fastighetens areal: 2528m<sup>2</sup> Landarea m<sup>2</sup>  
Vattenarea m<sup>2</sup>

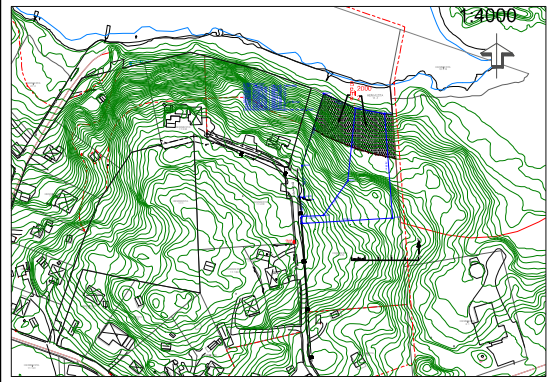
Del i Hemmesta Ga:3

Arbetsfix: +24,96 rödmålat hörn på elskåp

Ritad Godkänd  
2016-07-27  
Eva Ringborg Malin Sträng

Kartan får ej förvanskas

**VA ENHETENS UPPGIFTER**  
Fastighetsägaren förklarar Värmdö Kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dagvatten och/eller dränvatten får inte tillföras spillvattenledning. Fastighetsägaren ska omhändera sitt dagvatten (LO). Dämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över spillvattenledningens dessa förbindelsepunkten. Dämningsnivån för dagvatten är 0,1 m över marknivån vid förbindelsepunkten för vatten och spillvatten. Fastigheten är inte inkopplad på kommunens VA-anläggning. Betydliga förbindelsepunkter är redovisade i samband med fakturering. LTA-pump beställs via särskild blankett på kommunens hemsida.










# FÖRKLARINGAR

MÄTTSÄTTNING AVSER FÄRDIGA YTSKIKT

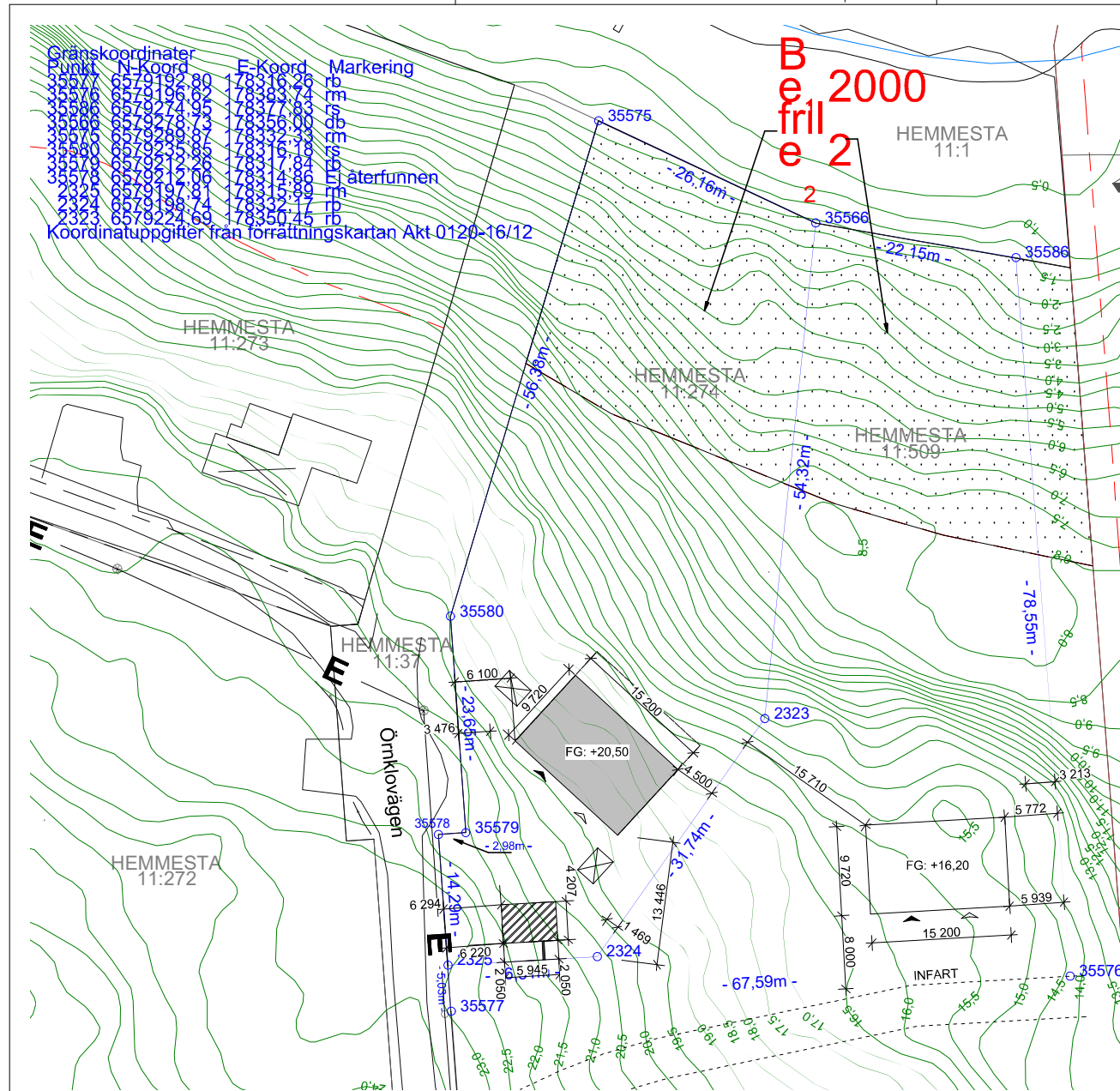
SITUATIONSPLANEN ÄR SKAPAD UTIFRÅN NYBYGGNADSKARTA, DATERAD (2016-07-27) SOM UNDERLAG.

-  BYGGNADSDDEL SOM ANMÄLAN AVSER
-  BYGGNADSDDEL SOM ANMÄLAN AVSER, FRISTÄENDE ATTEFALLSHUS
-  AVSER BEF MUR
-  AVSER NY MUR
-  AVSER SLÄNT

BYGGLOVSHANDLING UTGÖR UNDERLAG VID BYGGLOVSANSÖKAN, EJ AVSEDD SOM BYGGHANDLING.



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
<b>Anmälan</b>			
<b>HEMESTA 11:274</b> Värmdö Kommun			
<b>BYGGINGENJÖRSBYRÅN</b>			
VÄSTERÅS Kopparbergsvägen 6, 722 13 Västerås, Tfn: 021-12 29 90 STOCKHOLM Sandhamnsgatan 62, 115 60 Sthlm, Tfn: 08-410 906 60			
UPPDRAG NR 2434	RITAD AV V.L	HANDLÄGGARE Pontus Dahl	
DATUM 2018-02-21	ANSVARIG Fredrik Karlsson		
Situationsplan			
SKALA A3 1:500	NUMMER <b>A-01.1-101</b>		BET








Situationsplan  
1:500

METER  
0 5 10

# FÖRKLARINGAR

MÄTTSÄTTNING AVSER FÄRDIGA YTSKIKT

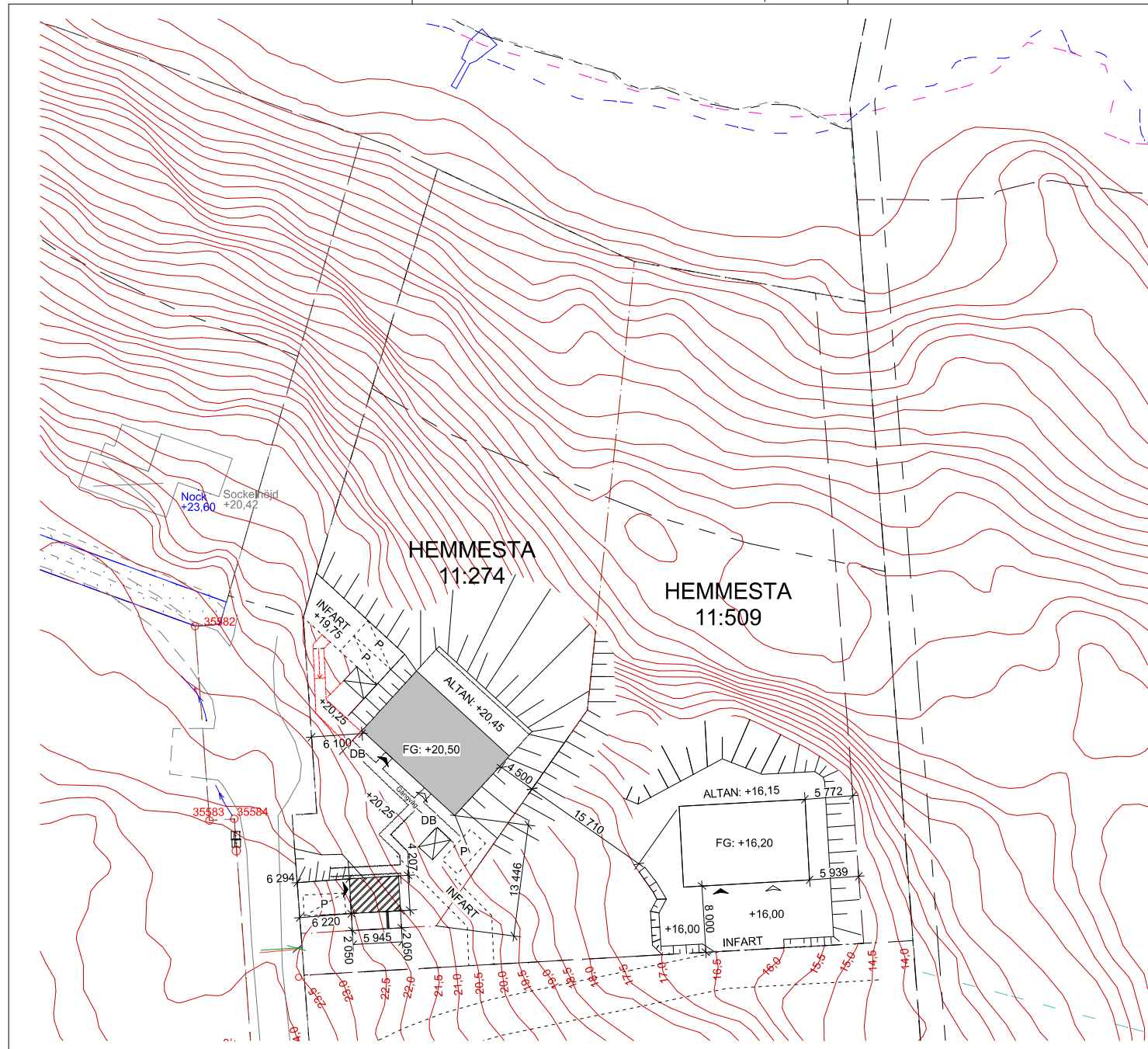
SITUATIONSPLANEN ÄR SKAPAD UTIFRÅN NYBYGGNADSKARTA, DATERAD (2016-07-27) SOM UNDERLAG.

-  BYGGNADSDDEL SOM ANMÄLAN AVSER
-  BYGGNADSDDEL SOM ANMÄLAN AVSER, FRISTÄENDE ATTEFALLSHUS
-  AVSER BEF MUR
-  AVSER NY MUR
-  AVSER SLÄNT

BYGGLOVSHANDLING UTGÖR UNDERLAG VID BYGGLOVSANSÖKAN, EJ AVSEDD SOM BYGGHANDLING.



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
<b>Anmälan</b>			
<b>HEMMESTA 11:274</b> Värmdö Kommun			
<b>BYGGINGENJÖRSBYRÅN</b>			
VÄSTERÅS Kopparbergsvägen 6, 722 13 Västerås, Tfn: 021-12 29 90 STOCKHOLM Sandhamnsgatan 62, 115 60 Sthlm, Tfn: 08-410 906 60			
UPPDRAG NR 2434	RITAD AV V.L	HANDLÄGGARE Pontus Dahl	
DATUM 2018-02-21	ANSVARIG Fredrik Karlsson		
Markplanering			
SKALA A3 1:500	NUMMER <b>A-01.1-102</b>		BET



Markplanering  
1:500

METER  
0 5 10





Ankom: 2018-05-09, Arende: BYGG 2018 3230, Handling: 1929162













# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Hemmesta 11:274
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2018.3230

## 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	50

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	35
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)$
Beräkning	$(0,25 * 45500) + (0,005 * 45500 * 35)$

**Beräknad sanktionsavgift 19 338 kr**