



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

Tjänsteskrivelse

DJURÖ 4:259: Olovlig byggnation

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnamnden 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 bygglov och startbesked ha uppfört på fastigheten Djurö 4:259:
 - i) fasadändring på huvudbyggnad, takkupa, fasad öster
 - ii) fasadändring på garagedelen, fasad väster
 - iii) fasadändring på garagedelen, fasad norr
 - iv) tillbyggnad balkong, fasad söder
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkt 1 till **29 075 kr** baserat på 48 kvm sanktionsarea med stöd av 9 kap 10§ 1p. och 9 kap. 7§ 1p. plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av [REDACTED] senast tre 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.

Ärendet

Anmälan inkom 2017-06-27 om att det byggs på fastigheten och anmälaren undrade om det fanns bygglov. Handläggare har meddelat att bygglov saknas och ett tillsynsärende har därefter upprättats. En skrivelse skickas ut till [REDACTED] den 2017-06-30 och återigen den 2017-09-27. En tredje skrivelse har skickades ut till fastighetsägaren den 2018-02-18. Fastighetsägaren har inte svarat på skrivelserna.

Platsbesök företogs den 2018-02-27 samt den 2018-04-18.

En ansökan om bygglov för fasadändring och tillbyggnad inkom 2018-05-09.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 556 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och ihopbyggd komplementbyggnad.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 203 fastställd 1949-03-07. Den sammanlagda byggrätten är 150 kvm BYA varav högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm.

Besök på fastigheten har företagits 2018-02-07 och dokumenterats med fotografier.

Stöd för beslut

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs det startbesked för att påbörja en åtgärd som kräver bygglov eller rivningslov.

Enligt 11 kap. 20 § om det på en fastighet har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden 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 har begåtts.

11 kap. 54§ plan- och bygglagen (2010:900), en byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (nämnds-sammanträde). Ärendet kommer att tas i nämnden den 2018-06-12.

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.

Enligt 11 kap. 61§ PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften delgetts den avgiftsskyldige enligt 59§. Det gäller dock inte om, tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Byggsanktionsavgift är fattat med stöd av 9 kap. 2 §, 7 § p.1 och 10 § 1p. plan- och byggförordningen (PBF).

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Utredningen har visat att åtgärder utan bygglov och startbesked ha uppförts på fastigheten. Åtgärderna avser:

- i) fasadändring på huvudbyggnad, takkupa, fasad öster
- ii) fasadändring på garagedelen, fasad väster
- iii) fasadändring på garagedelen, fasad norr
- iv) tillbyggnad balkong, fasad söder

Bygglov i efterhand kan inte beviljas för balkongen då byggrätt saknas på fastigheten. Balkongen är 9 kvm och bedöms inte vara en liten tillbyggnad enligt 9 kap. 5a§. Balkongen måste därför rivas och altandörr sättas igen med endast ett fönster.

██████████ ska inkomma med kompletta bygglovshandlingar för fasadändringen senast den 2018-05-18.

Då åtgärderna utförts utan bygglov och utan startbesked bedöms åtgärderna vara olovligen uppförd och därmed tas en sanktionsavgift ut. Se bilaga nr 1.

Beräkningsgrundande formel $(0,5*44800)+(0,005*44800*0)$. Sanktionsavgiften för tillbyggnaden, balkongen blir därför 22 400 kr baserat på 0 kvm sanktionsarea. Se bilaga nr 2.

Beräkningsgrundande formel $(0,125*44800)+(0,0005*44800*48)$. Sanktionsavgiften för fasadändring blir därför 6 675 kr baserat på 48 kvm sanktionsarea. Se bilaga nr 3.

Beslutsunderlag

Uträkning av byggsanktionsavgift för tillbyggnad, balkong daterad 2018-04-18.

Uträkning av byggsanktionsavgift för fasadändring daterad 2018-04-18.

Bygglovritning markerat med de utförda åtgärderna daterad 2018-04-18.

Fotografier från platsbesök 2018-04-18.

Områdeskarta

Översiktskarta

Kommunicering

Kommunicering av förslag till beslut har skett med fastighetsägaren, [REDACTED]
[REDACTED]

Yttrande

[REDACTED]
[REDACTED] har meddelat att han kan söka bygglov för det som är utfört. En ansökan har inkommit 2018-05-09.

Handläggare har meddelat att lov i efterhand kan beviljas för de redan utförda åtgärderna. Då inkomna handlingar inte är kompletta kommer frågan om bygglov hanteras i ett separat ärende.

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.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Sändlista

Delges beslut med REK+MB
[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.

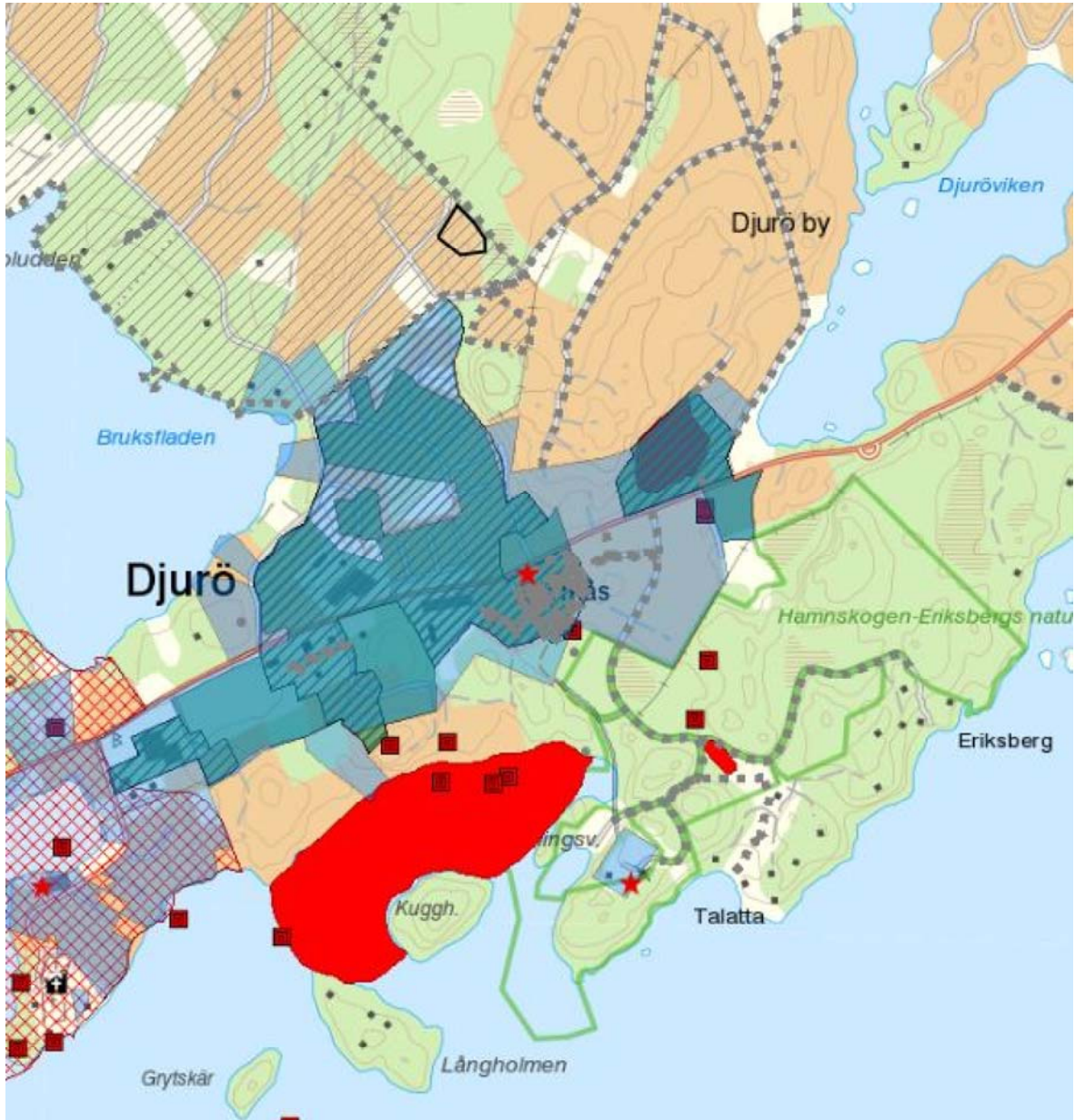
Underteckna överklagandet

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

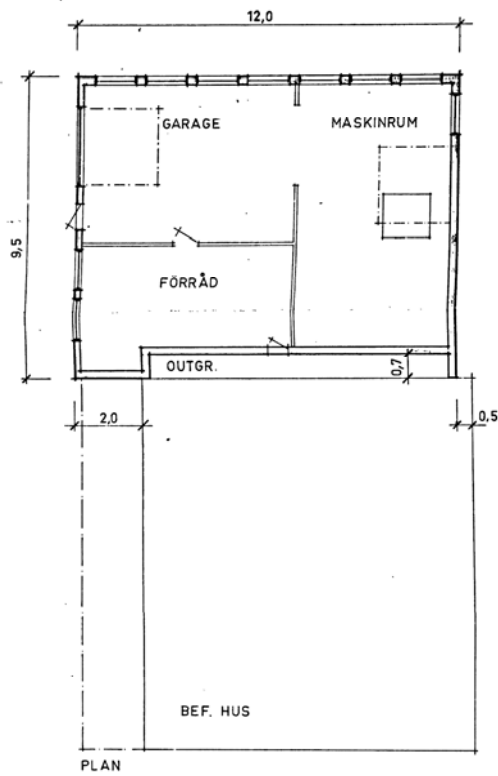
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

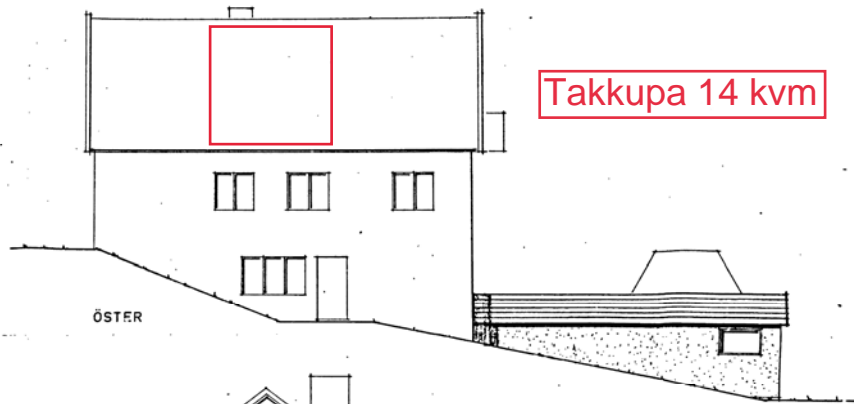
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden
134 81 GUSTAVSBERG





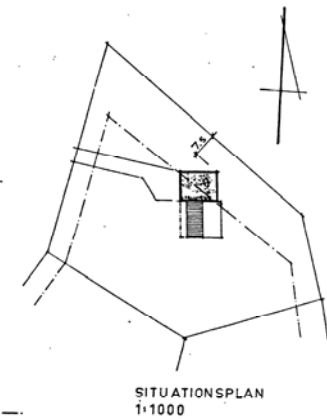


PLAN



Takkupa 14 kvm

ÖSTER

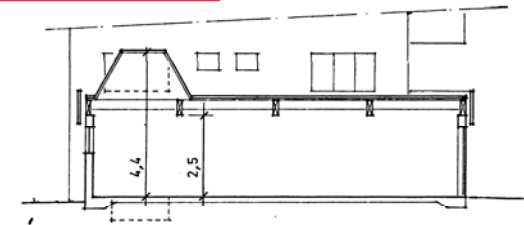


SITUATIONSPLAN
1:1000

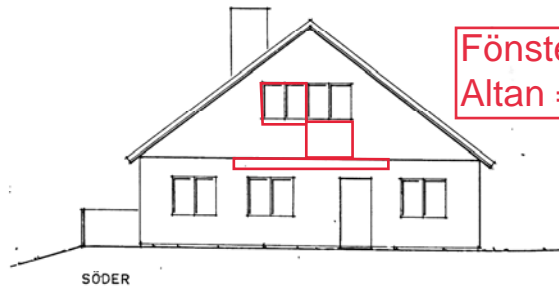


Garageport x 3 st x 5
kvm = 15 kvm

NORR



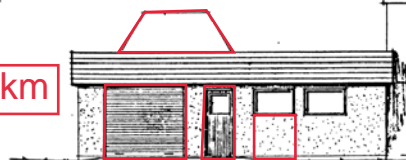
SEKTION



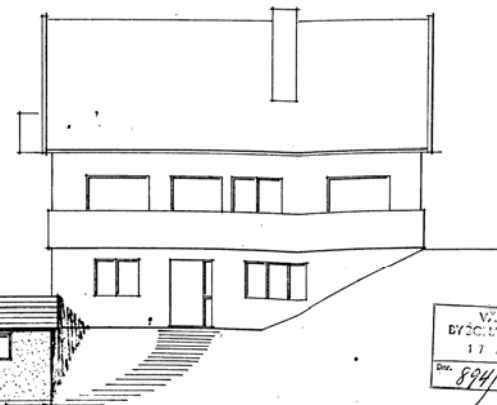
Fönster, dörr = 5 kvm
Altan = 9 kvm

SÖDER

garageport, dörr = 14 kvm



VÄSTER



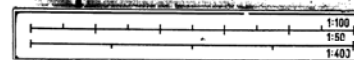
389 243

REVIDERAD RITNING GODKÄNT
den 25.11.2024
[Signature]
Saksakitet

VEHFO
BYGGLÄSNINGSFÖRÅND
17.11.2025
Dnr. 894/24

DJURÖ 4:259
GARAGE, ÄNDRADE MÅTT
SKALA 1:100

1976.11.21











Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Djurö 4:259
Bilaga nummer	2
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2017.3413

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Tillbyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	9

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 7 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,

Beräkning

Sanktionsarea	0
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	44 800 kr (2017)
Beräkningsgrundande formel	$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,5 * 44800) + (0,005 * 44800 * 0)$

Beräknad sanktionsavgift 22 400 kr

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Djurö 4:259
Bilaga nummer	3
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2017.3413

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Fasadändring
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 10 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c eller 4 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräkning

Area	48
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	44 800 kr (2017)
Beräkningsgrundande formel	$(0,125 * pbb) + (0,0005 * pbb * area)$
Beräkning	$(0,125 * 44800) + (0,0005 * 44800 * 48)$

Beräknad sanktionsavgift 6 675 kr