



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

Tjänsteskrivelse

SOLLENKROKA 3:8: 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), förkortad PBL, för att utan startbesked ha påbörjat byggnation av komplementbyggnad på fastigheten Sollenkroka 3:8
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 20 816 kronor med stöd av 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF
3. Byggsanktionsavgiften i punkten ska med solidariskt ansvar 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 § PBL och 9 kap. 6 § 2 p PBF.

Beslutsunderlag

1. Inkommen dokumentation från [redacted] 2018-05-07

Bakgrund

Skrivelse inkom till bygg- och miljöavdelningen från [REDACTED] 2018-05-07 vid tekniskt samråd där [REDACTED] meddelade att de påbörjat byggnation av komplementbyggnad utan att de hade fått startbesked för åtgärden.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 5 970 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och tre komplementbyggnader.

Området är av riksintresse för kulturmiljövård.

Besök på fastigheten har ej företagits då [REDACTED] själv inkommit med dokumentation om att de påbörjat byggnation utan startbesked.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2017-01-17 med BMH 131.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till [REDACTED], skriftliga synpunkter ska vara inkomna senast 2018-05-29.

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha påbörjat byggnation avseende uppförande av komplementbyggnad om 148 kvm byggnadsarea (BYA).

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredningen har visat att byggnation för uppförande av komplementbyggnad har påbörjats utan startbesked på rubricerad fastighet då [REDACTED] själv medger att de påbörjat byggnation utan startbesked i skrivelse till kommunen där de även bilagt fotografier på den påbörjade byggnationen.

Bygglov meddelades i bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2017-04-25 med BMHN 37 med stöd av 9 kap. 31 § 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Storleken på byggsanktionsavgiften regleras av 9 kap. PBL 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 § 2 p PBF och är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Eftersom bygglov var beviljat sedan tidigare halveras byggsanktionsavgiften till 20 816 kronor i enlighet med 9 kap 3a § PBF.

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 fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 20 816 kronor enligt följande formel: $((0,25*45500) + (0,005*45500*133))/2$.

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom tre 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 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 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.

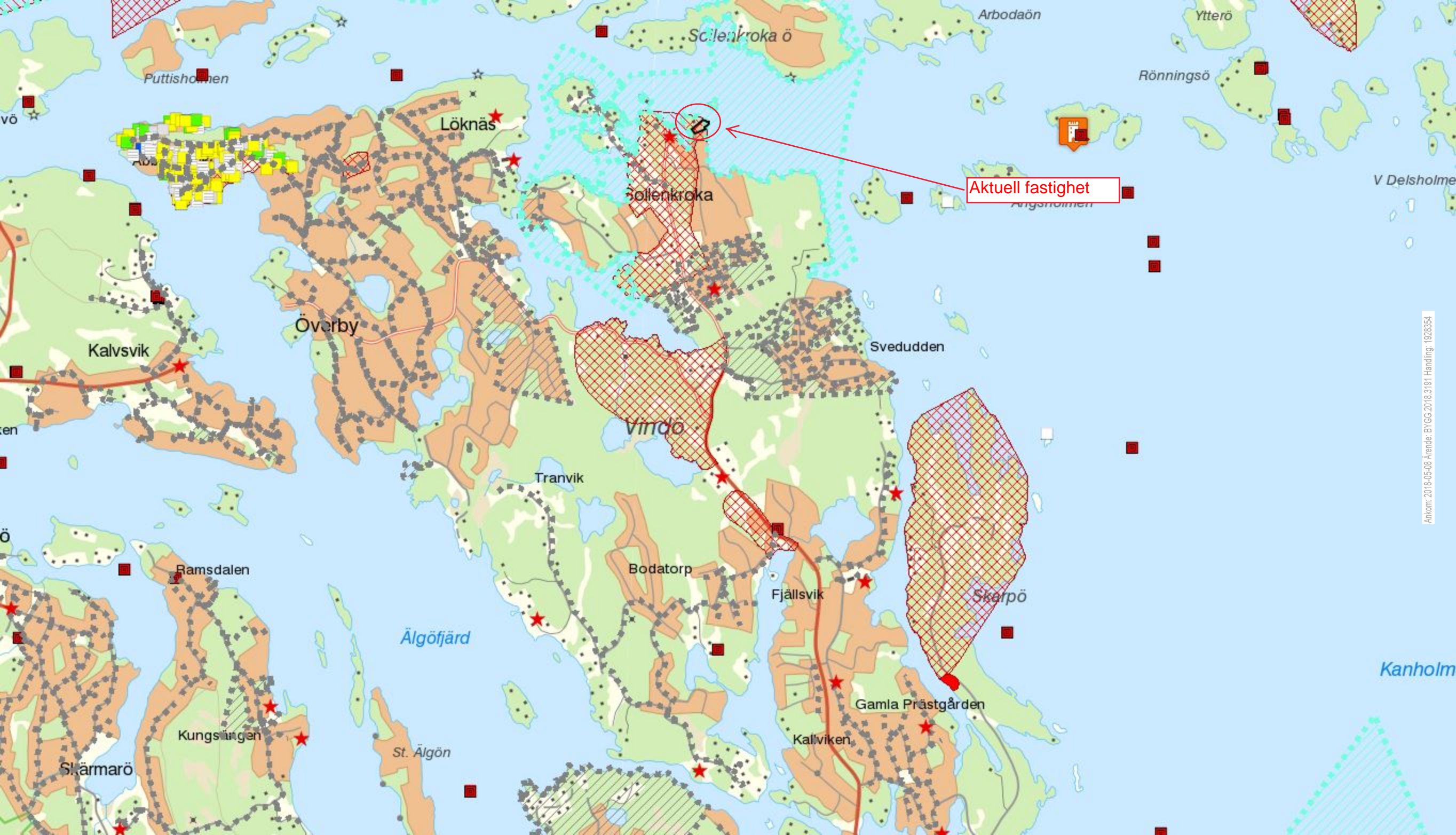
Underteckna överklagandet

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

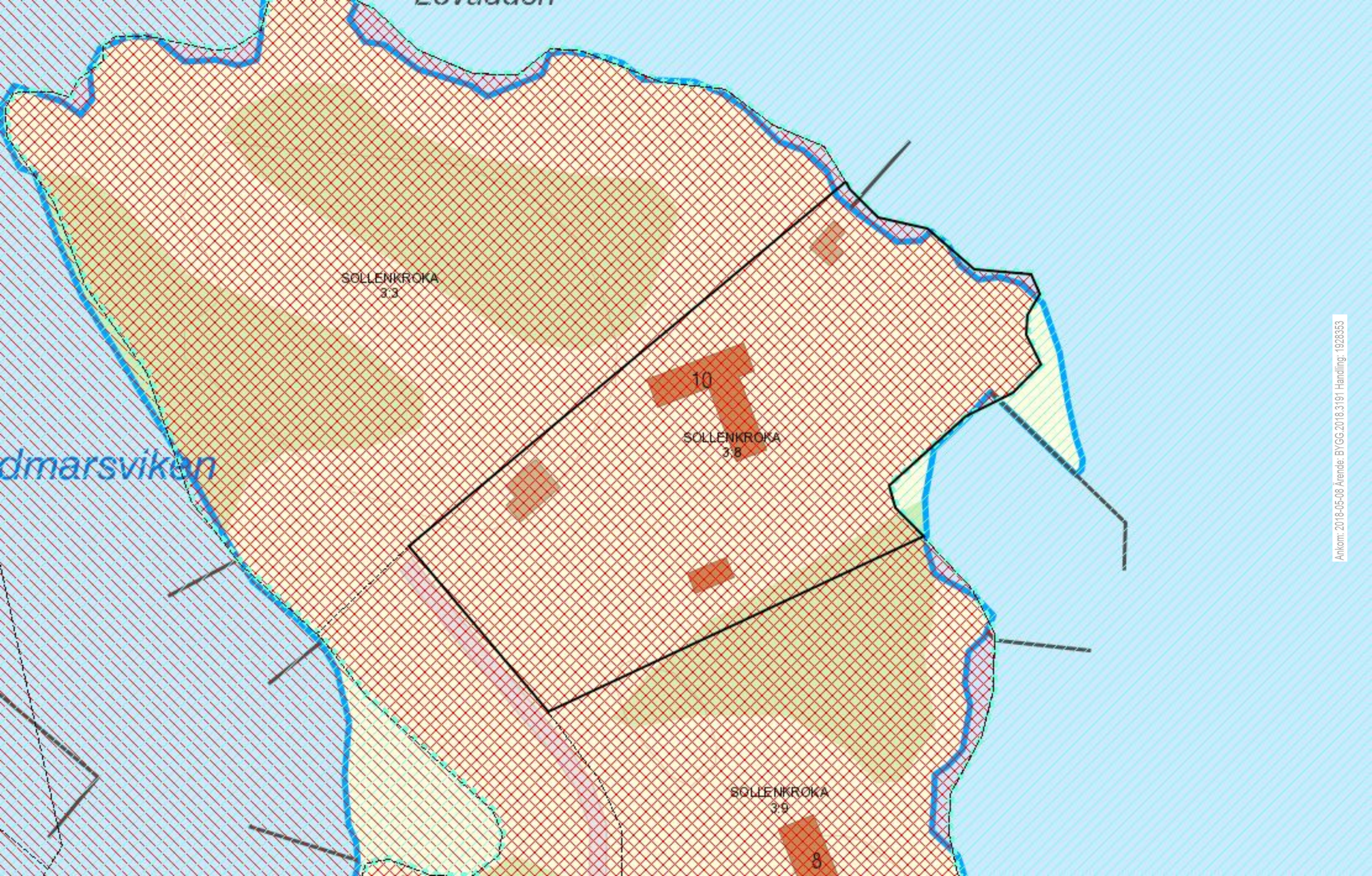
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

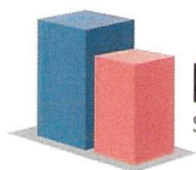
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden
134 81 GUSTAVSBERG



Aktuell fastighet



VÄRMDÖ KOMMUN	
Bygg- och miljöavdelningen	
2018 -05- 07	
Diarienum	Bygg 2016.5780



BYGGKVALITETSKONSULTEN AB
SVENSK HUSBYGGNADS- OCH ANLÄGGNINGSTEKNIK

+
Bygg 2018.3191

Stockholm 2018-04-19

Protokoll platsbesök, Sollenkroka 3:8, DNR: BYGG.2016.5780

Byggkvalitetskonsulten utförde 2018-04-19 ett platsbesök för kontroll av uppförande av komplementbyggnad, Sollenkroka 3:8, Lövuddsvägen 10, 139 74 Djurhamn.

Bygglov utfärdades 2017-04-25. Byggnationen av komplementbyggnaden har av misstag påbörjats utan startbesked, kommunens krav på dokumentation för projektet är därför okänt. Tekniskt samråd förväntas hållas 2018-05-07. Handlingar som bedöms saknas specificeras nedan.

Byggnaden ser i övrigt uppföras enligt gällande lov, Se bilder från arbetsplatsen från sida 2-3.

- Startbesked
- Antaget förslag till kontrollplan
- Lägeskontroll, inmätning av byggnad
- Intyg på beviljad strandskyddsdispens som vunnit laga kraft
- Projekteringskontroller
- Entreprenadskontroller

Kontrollansvarig enl. PBL
Behörighet K, Certifikatnr: SC1505-12
Johan Blomkvist



Bild 1: Fasad mot Norr



Bild 2: Fasad mot Öster



Bild 3: Fasad mot Söder



Bild 4: Fasad mot Väster

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Sollenkroka 3:8
Bilaga nummer	
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2018.3191

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?	Ja (sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §)
Area	148

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	133
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	45 500 kr (2018)
Beräkningsgrundande formel	$((0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})) / 2$
Beräkning	$((0,25 * 45500) + (0,005 * 45500 * 133)) / 2$

Beräknad sanktionsavgift	20 816 kr
---------------------------------	------------------