



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-02-22

Rev 2019-03-12

B 2013-000195

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BACKEBÖL 1:386 (ENBACKEN 20)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av stödmur, redan utfört. Byggsanktionsavgifter för att ha utfört åtgärderna utan lov och startbesked.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av stödmur med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift debiteras i samband med detta beslut enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för lovet är 7 384 kronor

Nämnden ger startbesked.

Nämnden beslutar att bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden, org.nr 769634-7942, ägare till fastigheten Backeböl 1:386 ska betala en byggsanktionsavgift på 46 500 kronor för att ha utfört en tillbyggnad utan lov och startbesked.

Nämnden beslutar att bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden, org.nr 769634-7942, ägare till fastigheten Backeböl 1:386 ska betala en byggsanktionsavgift på 8 138 kronor för att ha uppfört en mur utan lov och startbesked.

Byggsanktionsavgifterna ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet om byggsanktionsavgifter är fattat med stöd av 11 kap 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen.

Granskad av REBLOR



Ärendet

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fyra lägenheter beviljades på delegation den 1 april 2016 i beslut § 2016-000902. Vid slutsamråd på plats den 22 januari 2019 konstaterades att en tillbyggnad tillkommit samt att en ny stödmur uppförts på fastigheten. På reviderade handlingar inskickade av byggherren den 4 februari 2019 framkommer att tillbyggnaden innehåller ett teknikrum på 6 m² byggnadsarea samt att stödmuren är 15 meter lång och ca 2 meter hög. Båda åtgärderna bedöms vara lovpliktiga. Byggherren ansöker om lov i efterhand för de två åtgärderna. Tillbyggnaden innebär att byggnaden placeras 3 meter från tomtgräns samt att byggnadsarea för flerbostadshuset blir 146 m².

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 498. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad som uppförs i två våningar får uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Endast en huvudbyggnad får finnas per fastighet, antalet bostäder i huvudbyggnad är inte reglerat.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 6 m² eller 4 % samt då huvudbyggnad placeras 3 meter från tomtgräns istället för 4,5 meter.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Fastighetsägare till Backeböl 1:387 har inkommit med synpunkter på bl a att avvikelserna inte bör medges och att huset redan är inflyttat trots att slutbesked inte utfärdats.

Av 11 kap 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 har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över sanktionsavgifterna med sista svarsdag 8 mars 2019. Inget yttrande har skickats in.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Bygglov och startbesked

Tillbyggnaden innebär att byggnaden placeras för nära tomtgräns samt att tillåten byggnadsarea överskrids. Då tillbyggnaden är placerad delvis under mark och endast invid källarplanet upplevs den visuellt inte som en del av byggnaden. Tillbyggnaden bedöms vara nödvändig för byggnadens tekniska försörjning. Avvikelserna bedöms sammantagna som liten och förenlig med detaljplanens syfte och godtas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Nämnden bedömer i övrigt att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov och startbesked.



Vad granne yttrat angående att avvikelserna inte bör medges föranleder ingen annan bedömning. Vad granne yttrat angående att byggnaden redan är tagen i bruk har bekräftats av byggherren. Därmed är byggnaden tagen i bruk utan att slutbesked meddelats. Byggherren har fått tid till 21 mars 2019 för att meddela om detta kan rättas genom att utflytt sker i väntan på slutbesked. Om detta inte är möjligt kommer ytterligare sanktionsavgift att tas ut i ett senare beslut för att byggnaden är tagen i bruk utan slutbesked.

Överträdelse

Det krävs bygglov för att uppföra stödmur enligt 6 kap 1 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Det krävs bygglov för tillbyggnad enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen.

Det krävs startbesked innan åtgärderna får påbörjas enligt 10 kap 3 § plan- och bygglagen.

Nämnden konstaterar att tillbyggnaden och muren utförts utan lov och startbesked. Det har framkommit vid slutsamråd på plats och av byggherrens handlingar.

Detta innebär att det har skett överträdelser av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska byggsanktionsavgifter tas ut enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen. För att vidta rättelse hade byggherren behövt ta bort stödmuren och tillbyggnaden.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat en tillbyggnad utan bygglov och startbesked anges i 9 kap 7 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $(1 * \text{prisbasbelopp}) + (0,02 * \text{pbb} * \text{sanktionsarea})$.

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Sanktionsarean för tillbyggnaden är 0 m². Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 46 500 kronor, se beräkning i bilaga 2.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat byggnation av stödmur utan bygglov och startbesked anges i 9 kap 12 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $(0,025 * \text{pbb}) + (0,01 * \text{pbb} * \text{löpmetr})$.

Byggsanktionsavgiften för muren blir i detta fall 8 138 kronor, se beräkning i bilaga 3.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften är 54 638 kronor.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelserna.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kap 53 § plan- och bygglagen.



Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 54 638 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

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

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

Enligt 11 kap 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.

Enligt 11 kap 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

Enligt 11 kap 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.

Av 11 kap 60 § plan- och bygglagen framgår att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 1 kap 7 § 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 kap 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.

Av 9 kap 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Av 9 kap 6 § plan och byggförordningen fastställs att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3 § plan och bygglagen 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 för ett flerbostadshus är 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Av 9 kap 12 § plan och byggförordningen fastställs att byggsanktionsavgiften för att 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 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Beräkning byggsanktionsavgift tillbyggnad
2. Beräkning byggsanktionsavgift mur
3. Ritningar
4. Yttrande från granne

ÖVERSIKTSKARTA

