



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-05-04

Rev 2021-05-18

B 2020-001943

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**BJÖRKNÄS 10:276****Föreläggande om rättelse att ta bort upplag samt byggsanktionsavgift för uppfört upplag utan lov och startbesked****Förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Bostadsrättsföreningen Äppelstaden, 16769638-4978, ägare till fastigheten Björknäs 10:276, ska betala en byggsanktionsavgift på 46 053 kronor.

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

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Bostadsrättsföreningen Äppelstaden, 16769638-4978, ägare till fastigheten Björknäs 10:276 att senast inom 1 månader från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ta bort upplaget av byggnadsställningar och övrigt material enligt bilder i bilaga 1 från fastigheten Björknäs 10:276.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen (2010:900)

Ärendet

Ärendet gäller en tillsynsanhälpan som skickades in den 25 november 2020 till bygglovenheten på Nacka kommun. Tillsynsanhälpan handlar om att fastighetsägaren har fällt träd, bland annat ett träd på kommunens mark samt att de ordnat infart till fastigheten. Ytterligare tillsynsanhälpan har kommit in den 26, 27 och 29 november 2020 som handlar om samma sak. Tillsynsanhälpan galler flera fastigheter som ligger i anslutning till Björknäs 10:276. Detta beslut galler enbart upplaget på Björknäs 10:276.

I början av december 2020 åkte representanter från bygglovenheten förbi fastigheten och kunde då se att det stod en container på fastigheten samt att ett upplag hade anordnats. Upplaget bestod av byggnadsställningar och övrigt byggmaterial. Detta kommunicerades till fastighetsägaren som fick möjlighet att bemöta det men inget svar kom in. Bygglovenheten

Granskad av

gjorde den 21 januari 2021 ett nytt tillsynsbesök och kunde då konstatera att containern var borttagen men upplaget var kvar. Bygglovenheten meddelade fastighetsägaren att bygglov krävs för upplaget och den 28 januari 2021 kom en ansökan om tidsbegränsat bygglov för upplaget in.

Representant från bygglovenheten besökte den 29 april 2021 fastigheten och kunde då konstatera att upplaget var kvar. Vid besöket mättes storleken på upplaget som var 188,5 kvadratmeter stort. Vid besöket kunde det även konstateras att man lagt ut grus som vägar på fastigheten. Marknivån var inte ändrad mer än 50 centimeter.

Tidigare beslut

Den 28 januari 2021 skickades en ansökan in om tidsbegränsat bygglov för upplaget. Bygglovenheten skickade föreläggande att komplettera ansökan men då byggherren inte kom in med kompletteringar avvisades ansökan den 15 april 2021.

Den 28 januari 2021 skickades en ansökan om marklov för ändring av marknivån in för fastigheten Björknäs 10:20 som är i anslutning till 10:276. Ansökan gällde att de ville höja marknivån med cirka 1 meter på fastigheten. Bygglovenheten kom då fram till att ändra marknivån med 1 meter inte krävde marklov då fastigheten ligger utom detaljplan.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig till senast 17 maj 2021. Inget yttrande har kommit in.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Då fastigheten inte omfattas av en detaljplan krävs det inte marklov för fällning av träd.

Överträdelse

Av handlingarna i ärendet har ett upplag av byggnadsställningar anordnats på fastigheten Björknäs 10:276. Fastighetsägarna ansökte den 28 januari 2021 bygglov för upplaget. Då de inte kom in med kompletteringar i ärendet avvisades ansökan den 15 april 2021. Vid platsbesök har det konstaterats att upplaget är anordnat på platsen och är uppmätt till 188,5 kvadratmeter stort. Det krävs lov enligt 6 kapitlet 1 § 2 plan- och byggförordningen (2011:338) att anordna ett upplag. Då upplaget kräver lov och lov saknas är upplaget att betrakta som olovligt. Den olovliga åtgärden kan rättas genom att fastighetsägaren tar bort upplaget från fastigheten. Några uppgifter att fastighetsägaren vidtagit rättelse har inte inkommit till kontoret. Då upplaget är uppfört och bygglov saknas har en överträdelse av plan- och bygglagen skett. Då rättelse inte har vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat upplag utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 12 § 4 plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till

area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor. Sanktionsarean är 188,5 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 46 053 kronor $(0,025*47600)+(0,005*47600*188,5)$, se även beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Bostadsrättsföreningen Äppelstaden ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, begick överträdelsen samt har fått fördel av överträdelsen.

Avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften

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

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

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 46 053 kronor.

Föreläggande

Eftersom upplaget är olovlig ska det tas bort från platsen och från fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det finns skäl att förelägga Bostadsrättsföreningen Äppelstaden att ta bort upplaget då upplaget inte har bygglov och att bygglov i efterhand inte kan beviljas.

Fastighetsägaren har under mer än 5 månaders tid haft upplaget på platsen och har det fortfarande trots att det inte finns bygglov för det.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter anser nämnden att beslut ska tas enligt beslutsatserna.

Dubblering av byggsanktionsavgift

Då bygglov krävs för upplaget och bygglov inte kan ges i efterhand behöver fastighetsägaren ta bort upplaget från fastigheten.

Om upplaget inte tas bort senast inom 1 månader från att detta beslut har vunnit laga kraft kommer en ny byggsanktionsavgift med stöd av 9 kapitlet 2 § plan- och byggförordningen att tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast, det vill säga med 92 106 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 6 kapitlet 1 § 2 plan- och byggförordningen krävs det lov att anordna ett upplag.

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 20 § plan- och bygglagen framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk 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).

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 uppsåtligen 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 kapitlet 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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 1 kapitlet 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 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.

Av 9 kapitlet 2 § plan- och byggförordningen framgår att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Av andra stycket framgår att en ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Av 9 kapitlet 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.

Enligt 9 kapitlet 12 § 4 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att ha anordnat ett upplag 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av upplaget.

Bygglovenheten

Joel Limin
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilagor

1. Bilder på upplaget tagna den 29 april 2021
2. Beräkning av byggsanktionsavgift

ÖVERSIKTSKARTA

