



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-04-28

B 2019-000220

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:1 ERSTAVIK 26:608

Byggsanktionsavgift för markuppfyllnad och stödmur

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Nacka kommun, org. nr 21 20 00-0167, ägare till fastigheten Erstavik 26:1, genom enheten för bygg och anläggning, ska betala en byggsanktionsavgift på 44 291 kronor för att ha uppfört en stödmur om 88,22 meter utan startbesked.
2. Nämnden beslutar att Nacka kommun, org. nr 21 20 00-0167, ägare till fastigheten Erstavik 26:1, genom enheten för bygg och anläggning, ska betala en byggsanktionsavgift 32 844 kr för att ha utfört markuppfyllnad av 315 kvadratmeter utan startbesked.

Byggsanktionsavgifterna omfattar totalt 77 135 kronor vilka ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. Faktura för dessa kommer att skickas separat.

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

Sammanfattning

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för uppförande av stödmurar och markuppfyllnad för anläggande av en gångväg längs med strandkanten vid Fisksätra marina. Åtgärden var en del av kommunens arbete med strandpromenader. Bygglovenheten har i samband med handläggningen av bygglovsansökan för stödmur kunnat konstatera att åtgärden utförts innan lov- och startbesked beviljats. Nämnden beslutade den 22 februari 2022 om bygglov och startbesked i efterhand. Slutbesked utfärdades 7 april 2022. Då åtgärderna är utförda innan lov- och startbesked beviljats och tagits i bruk under 2019 utgår byggsanktionsavgift.

Ärendet

Den 12 februari 2019 inkom en ansökan om bygglov för stödmurar för anläggande av en gångväg längs med strandkanten vid Fisksätra marina. Förslaget var en del av kommunens arbete med strandpromenader. Handläggaren begärde in kompletteringar vilka inkom 12 mars 2019.



Den 14 augusti 2019 inom ett mail från enheten för bygg och anläggning som undrade hur det gick med bygglov och informerade att muren var klar. I ärendet hade inget bygglov eller startbesked vid denna tidpunkt utfärdats.

Under andra halvåret 2021 omfördelades ärendet p.g.a. att tidigare handläggare slutat. Den nya handläggaren informerade kontaktpersonen för bygglovsansökan 12 november 2021 att bygglov och startbesked saknades samt att åtgärden därför nu var att anse som olovligt utförd. Ansökan gjordes 2019-02-12 men åtgärderna utfördes och togs enligt kontaktpersonen i bruk redan under hösten 2019 så klart arbetet var färdigställt.

Under november - december 2022 granskades och kompletterades ärendet flera gånger med handlingar och foton. Detta dels för att det behövdes mer handlingar som underlag till lov- och startbesked men också för att kunna bedöma vad av det utförda som omfattas av lovplikt eller inte.

Sammanfattningsvis omfattar lovpliktiga utförda åtgärder en markhöjning av en tidigare sluttande strand med vissa befintliga fundament för en befintlig brygga. Markhöjningen genomförs med hjälp av stödmurar med konsoler på vilka en lovbefriad brygga uppförs. Stödmurarna utgörs av L-fundament i två storlekar, som störst 2 m höga, samt en platsgjutna mur med konsoler i ett mellanliggande svängt parti mot berg. Stödmurarnas totala utbredning är 89,22 m. Totalt omfattar markutfyllnaden 585 kubikmeter jordmassor utbredda på en 90 m lång och ca 3,5 m bred sträcka vilket motsvarar en yta om 315 kvm.

I samband med ansökan om markutfyllnad 2019 har Nacka kommun förlängt intilliggande Brantvägen som nere vid vattnet bredvid berört område mynnar ut i en träpromenad och vidare österut till Skogsö naturreservat. Träpromenaden är dels ett trädäck på stålkonsoleer som fästs i berg, dels en flytbrygga som förbinder nya trädäcket med naturområdet i öster. Dessa delar bedöms inte omfattas av lovplikt.

Vid den nya stödmuren uppfördes som nämnt en lovbefriad brygga. I samband med uppförandet av denna har en fler ändringar gjorts inom marinans område. Bygglovenheten bedömer att det krävs bygglov för den flytt och ändring av bryggan som har anslutits till den nya lovbefriade bryggan. Detta eftersom det genom ett ändrat läge och fler båtplatser uppfyller kraven på lovplikt som följer av att flytta eller väsentligt ändra en hamn för fritidsbåtar enligt 6 kap 1 § pkt 1 plan- och byggförordningen (tidigare i förordningen kallat småbåtshamn). Flytten av bryggan gjordes mellan 2019-2020. Denna åtgärd är utförd inom fastigheten Erstavik 26:608 och fastighetsägarna Saltsjö Pir Ab har informerats om lovplikten för utförd åtgärd. Bygglovsansökan för ändringen inkom 25 mars 2022 och hanteras, liksom eventuell byggsanktionsavgift, separat i ärende dnr B 2022-000531.

Den 22 februari 2022 beviljades bygglov och startbesked i efterhand för åtgärderna avseende stödmur om 88,22 meter samt markutfyllnad om 315 kvadratmeter i beslut § 2022-000443. I beslutet framgår att då åtgärderna redan är utförda innan lov- och startbesked beviljats kommer byggsanktionsavgift att tas ut i ärendet.

30 mars 2022 inkom ansökan om slutbesked vilket utfärdades 7 april 2022 i beslut § 2022-000940.



Yttrande

Fastighetsägaren, enheten för bygg och anläggning genom Mats Wester, har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs bygglov för att uppföra murar enligt 6 kapitlet 1 § pkt 7 plan- och byggförordningen (2011:338).

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen enligt 9 kap 11 § plan- och bygglagen.

Enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver 1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller 2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

Enligt 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Av mail som inkom 14 augusti 2019 från sökande framgår att gångvägen färdigställts och tagits i bruk under 2019. Detta bekräftas även av flygfoton. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen varför en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 10 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat uppförande av stödmurar utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 12 § pkt 8 plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften är kopplad till prisbasbeloppet och när det gäller en mur eller plank till löpmeter. Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor. Antal löpmeter utefter vilken byggsanktionsbelopp beräknas är 89,22 meter.

Byggsanktionsavgiften för stödmurar blir i detta fall 44 291 kronor $(0,025*48300)+(0,01*48300*89,2)$ se även beräkning i bilaga 1.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat markåtgärd utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 17 § pkt 2 plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor. Sanktionsarean är 315 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 32 844 kronor $(0,05*48300)+(0,002*48300*315)$ se även beräkning i bilaga 2.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften är 77 135 kronor.



Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Åtgärden är utförd på allmän platsmark på fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun. Stödmuren ifråga har konsoler utöver vattnet över fastigheten Erstavik 26:608 som möjliggjorde för uppförande av bygglövsbefriad brygga på Erstavik 26:608 som ägs av Saltsjö Pir Ab.

Nämnden bedömer att Nacka kommun, ägare till fastigheten Erstavik 26:1, genom enheten för bygg och anläggning, ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var Nacka kommun som var fastighetsägare vid tidpunkten och enheten för bygg och anläggning som är sökande av bygglovets liksom de som är att anse som ansvariga för överträdelsen i egenskap av beställare och byggprojektledare för åtgärden

Avgiftsbefrielse

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

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

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 77 135 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Det krävs bygglov enligt 6 kapitlet 1 § pkt 7 plan- och byggförordningen (2011:338) för att uppföra murar och plank.

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen enligt 9 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900).

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver 1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller 2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

Av 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

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 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 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten innan de beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift låta den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelse.

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 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 § pkt 8 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Enligt 9 kapitlet 17 § pkt 2 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en allmän plats.

Bygglovenheten

Maria Ros
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Beräkning byggsanktionsavgift stödmur utan startbesked
2. Beräkning byggsanktionsavgift markåtgärd utan startbesked
3. E-post från 14 augusti 2019 från sökande att åtgärden är utförd.
4. Lov och startbesked i efterhand för marklov inkl. stödmur, beslut 22 februari 2022 § 2022-000443 dnr B 2019-000220
5. Slutbesked, beslut 7 april 2022 § 2022-000940 dnr B 2019-000220

ÖVERSIKTSKARTA



Flygfoto av fastigheten 2021. Markerad fastighet är Erstavik 26:608. Mellanliggande gatunät tillhör fastigheten Erstavik 26:1. Ring markerar berörd sträcka inom Erstavik 26:1 där gångväg är anlagd med hjälp av stödmurar och markuppfyllnader.