



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-01-09

B 2018-001571

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 202:9, SICKLAÖN 202:1, SICKLAÖN 202:11 (EKTORPSVÄGEN 1)

Byggsanktionsavgifter för att ha uppfört stödmur och utfört fasadändring utan lov och startbesked.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 16769630-9033, ägare till fastigheten Sicklaön 202:9 ska betala en byggsanktionsavgift på 17 438 kronor för att ha uppfört stödmur utan lov och startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 16769630-9033, ägare till fastigheten Sicklaön 202:9 ska betala en byggsanktionsavgift på 13 299 kronor för att ha genomfört fasadändring utan startbesked.

Avgiften 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).

Ärendet

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus beviljades av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott 29 juni 2016 i beslut MSU § 69 (ärende B 2016-0755). På relationshandlingar inskickade av byggherren inför slutbesked redovisas en tillkommande stödmur samt en fasadändring, se bilaga 1. Båda åtgärderna bedöms vara lovpliktiga. Den tillkommande stödmuren är 35 meter lång och varierar i höjd. Muren är placerad dels på den egna fastigheten Sicklaön 202:9, samt på grannfastigheterna Sicklaön 202:1 och Sicklaön 202:11. Fasadändringen innebär att en taksarg med ca 0,9 meters bredd har dragits ner över takfoten på del av flerbostadshusets fasad mot sydost. Taksargen upptar 18 m².

Bygglov i efterhand för stödmur och fasadändring beviljades på delegation i beslut § 2019-000034 (ärende B 2018-1571)

Granskad av JOELIM



Planföresättningar

Fastigheterna omfattas av detaljplaner 418, 569 och stadsplan 48. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten Sicklaön 202:9 får bebyggas med bostäder och att lokaler för verksamhet ska ordnas i entréplan mot gata.

Yttranden

Av 11 kapitlet 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 med sista svarsdag den 22 januari 2019.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Överträdelse

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

Det krävs bygglov för fasadändring enligt 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

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

Nämnden konstaterar att muren utförts utan lov och startbesked, samt att fasadändringen utförts utan lov och startbesked. Det har framkommit av byggherrens relationshandlingar och bekräftats av byggherren.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen. För att vidta rättelse hade byggherren behövt ta bort stödmuren samt återställa byggnadens fasad.

Byggsanktionsavgiftens storlek

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

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Löpmeter för muren är 35 meter. Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 17 438 kronor, se beräkning i bilaga 2.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha utfört fasadändring utan startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $((0,25 * pbb) + (0,002 * pbb * area)) / 2$.



Sanktionsarean för fasadändringen är 18 m². Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 13 299 kronor, se beräkning i bilaga 3.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften är 30 737 kronor.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Bostadsrättsföreningen Oakhouse ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det är Bostadsrättsföreningen Oakhouse som har fått fördel av överträdelsen.

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 30 737 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

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 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.

Av 9 kapitlet 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.

Av 9 kapitlet 10 § plan och byggförordningen fastställs att byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6 eller 7 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Relationshandlingar
2. Uträkning av byggsanktionsavgift stödmur
3. Uträkning av byggsanktionsavgift fasadändring

ÖVERSIKTSKARTA

