

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-20

Reviderad

2020-12-07

B 2016-001670

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 25:1

Byggsanktionsavgift och rättelseföreläggande förenat med vite för upplag utan lov och startbesked

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Respira Aktiebolag, organisationsnummer 556612-0563, som har nyttjanderätt till ett område om cirka 400 kvadratmeter vid Östervik på fastigheten Erstavik 25:1 i Nacka kommun, ska betala en byggsanktionsavgift på 4 730 kronor.

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

2. Nämnden förelägger Respira Aktiebolag, organisationsnummer 556612-0563, att vidta rättelse genom att senast en månad från att detta beslut vunnit laga kraft ta bort upplag i form av två båtar och tillhörande båttrailers, beräknad area 15 kvadratmeter.

Genomförs inte rättelseåtgärder enligt punkt 2 inom en månad från att detta beslut vunnit laga kraft kommer nämnden att fatta beslut om att dubblera byggsanktionsavgiften.

3. Om Respira Aktiebolag, organisationsnummer 556612-0563, inte vidtar rättelse inom uppsatt tid enligt punkt 2 behöver bolaget betala ett vite på 5 000 kronor per båt och båttrailer, sammanlagt 10 000 kronor, och därefter 5 000 kronor per båt och båttrailer, sammanlagt 10 000 kronor, för varje period om en månad fram till att rättelse enligt punkt 2 har vidtagits.



4. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 27 § plan- och bygglagen besluta att rättelse enligt punkt 2 ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet tas med stöd av 11 kapitlet 20, 27, 37, 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), 9 kapitlet 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) och 4 § lag (1985:206) om viten.

Ärendet

Den 14 oktober 2016 inkom en tillsynsanmälan till bygglovenheten om att en tomt på fastigheten Erstavik 25:1 var ovårdad. Den 8 mars 2017 inkom ytterligare en anmälan om att tomten var ovårdad.

Anmälan kommunicerades med fastighetsägaren, Erstaviks Godsförvaltning. Därefter framkom att en del av området arrenderas av Respira Aktiebolag, vilket bekräftades av företrädaren för Respira Aktiebolag i telefonsamtal den 18 september 2017. Rödmarkerat område på bilden nedan är det område som arrenderas av Respira Aktiebolag.

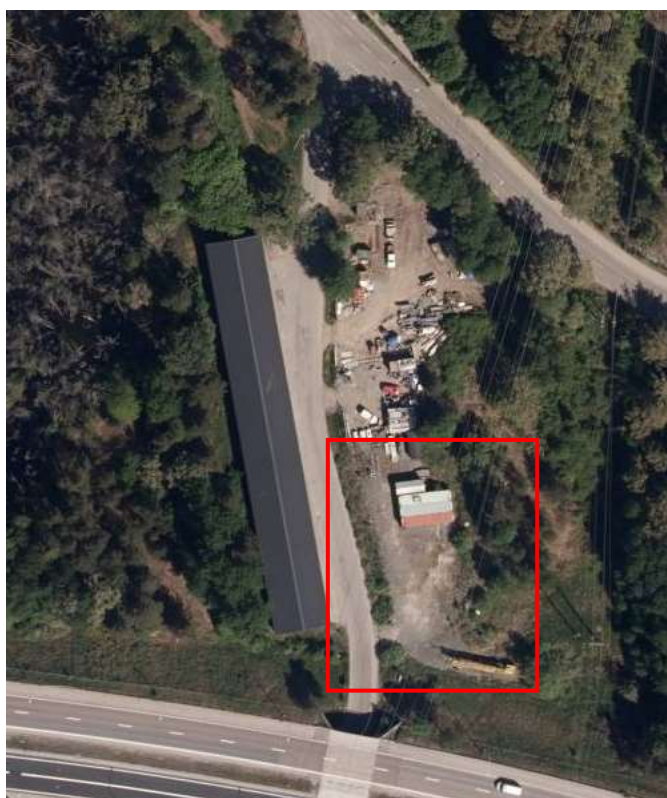


Bild 1, flygbild från maj 2018

Tillsynsbesök gjordes på området den 22 augusti 2017. På den delen av tomten som arrenderas av Respira Aktiebolag fanns då ett flertal containrar, en gul mobilkran, ett flertal båttrailers samt en mindre mängd bråte.

För fyra av containrarna (tre 40 fots containrar och en 20 fots container) finns det bygglov, beslut §730/2014.



Respira Aktiebolag gavs möjlighet att städa upp samt söka lov för de containrar som saknar bygglov senast den 15 december 2017. Företrädare för Respira Aktiebolag uppgav i telefonsamtal den 8 november 2017 att han skulle städa upp den delen av tomten som bolaget arrenderar.

Nytt tillsynsbesök gjordes den 18 december 2017. Bygglovenheten kunde då konstatera att på den delen av tomten som arrenderas av Respira Aktiebolag var båttrailers bortforslade och att det var uppstädat. Två containrar som saknade lov och den gula mobilkranen var kvar på fastigheten. Inga ansökningar om bygglov för containrar eller för upplag hade kommit in.

Den 21 mars 2018, beslutade nämnden, beslut MSN § 70/2018, att ta ut byggsanktionsavgift av företrädaren för Respira Aktiebolag i egenskap av arrendator av den aktuella delen av fastigheten Erstavik 25:1. Företrädaren överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som i beslut daterat den 6 maj 2019, beteckning 4034-28954-2018, upphävde nämndens beslut med följande motivering: ”Även om (*namn på företrädaren för Respira Aktiebolag*) faktiskt har utfört de åtgärder som nämnden lagt till grund för byggsanktionsavgiften har det enligt länsstyrelsens mening inte framkommit annat än att han har gjort det för Respira Aktiebolags räkning då bolaget är den som har nyttjanderätten till området. Nämnden har inte heller angett att han skulle ha fått fördel av överträdelsen och länsstyrelsen finner vid angivna förhållanden att det saknas rättsligt stöd för att ta ut en byggsanktionsavgift av (*företrädarens namn*). Det överklagade beslutet ska därför upphävas.”

I mejlkorrespondens den 19 november 2020 bekräftade Erstaviks Godsförvaltning att det aktuella området fortfarande nyttjas av Respira Aktiebolag i enlighet med det arrendavtal som tecknats mellan Erstaviks Godsförvaltning och Respira Aktiebolag den 3 oktober 2012.

Den 19 november 2020 gjorde representant från bygglovenheten ett tillsynsbesök på det aktuella området. Vid besöket framgick att den gula mobilkranen och de två containrar som saknade lov nu var bortforslade från fastigheten. Två båtar på båttrailers hade tillkommit på platsen, se bilden nedan, till höger om den röda containern. Den ena båten ligger under en grå presenning. Arean för upplaget är sammanlagt 15 kvadratmeter. Ingen ansökan om bygglov har inkommit till bygglovenheten för dessa upplag.



Bild 2, upplag i form av två båtar, 19 november 2020



Planförutsättningar

Området omfattas inte av någon detaljplan. I Nacka kommuns översiktsplan är området markerat som arbetsplatsområde och tekniska anläggningar och föreslås användas för verksamheter.

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.

Respira Aktiebolag har fått möjlighet att yttra sig över denna tjänsteskrivelse senast den 8 december 2020. De har inkommit med följande yttrande.

De är inte ägare och har heller inte ställt upp dessa båtar på sin mark. De måste undersöka hur de ska få bort dessa båtar med släp. De har tagit upp det med sin advokat, som kommer att undersöka hur de kan göra för att undvika att bli anmälda för egenmäktigt förfarande. De vill att nämnden ska avvakta med att ta beslut i detta ärende, eftersom det är någon annan som har ställt upp dessa båtar på deras mark och de inte kan flytta bort dessa saker hur som helst.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Nämnden bedömer att den delen av tomten som Respira Aktiebolag arrenderar fortfarande uppfyller kraven på vårdat skick enligt 8 kapitlet 15 § plan- och bygglagen. Inom det arrenderade området finns det två båtar på båtrailers som saknar lov. Nämnden bedömer båtarna och båtrailers som upplag.

Det krävs bygglov enligt 6 kapitlet 1 § punkten 2 plan- och byggförordningen (2011:338) för upplag. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen. Undantaget i 6 kapitlet 2 § plan- och byggförordningen bedöms inte vara tillämpligt.

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.

Bygglov bedöms inte kunna ges i efterhand för dessa upplag på grund av att det inte är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen. Bygglov har inte heller sökts för upplagen.

Respira Aktiebolag har möjlighet att rätta till olovligheten genom att ta bort de två båtarna och båtrailers innan nämndsammanträdet den 9 december 2020. Om rättelse sker kommer ingen byggsanktionsavgift att tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha uppfört upplag utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 12 § punkt 4 plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften beräknas



enligt följande: 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area.

Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor.

Berörd area beräknas till 15 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 4 730 kronor $(0,025*47300)+(0,005*47300*15)$, se beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Respira Aktiebolag, organisationsnummer 556612-0563, ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det är Respira Aktiebolag som har begått överträdelsen och den 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 4 730 kronor.

Rättelseföreläggande

Eftersom upplaget är olovligt bedömer nämnden att det finns skäl att förelägga fastighetsägaren att ta bort det.

Då Respira Aktiebolag sedan lång tid tillbaka har kännedom om att upplag som det nu aktuella kräver lov, att nämndens bedömning är att bygglov inte kan ges och lov inte heller har sökts, anser nämnden att det är rimligt att förena föreläggandet med löpande vite.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter anser miljö- och stadsbyggnadsnämnden att beslut ska tas enligt beslutsatserna.

Tillämpliga bestämmelser

Av 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen framgår, att, i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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.

Enligt 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen får byggnadsnämnden, 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, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Av 11 kapitlet 27 § tredje stycket framgår att om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 §§ inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.

Av 11 kapitlet 37 § framgår att ett föreläggande enligt 20 § får förenas med vite.

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 6 kapitlet 1 § punkt 2 plan- och byggförordningen krävs det bygglov för att anordna upplag och materialgårdar.



I 6 kap 2 § plan- och byggförordningen finns ett undantag från kravet på bygglov för containrar i industriområden om de är placerade i ”omedelbar närhet till en pågående verksamhet inom ett industriområde”. För att det ska vara tillämplbart krävs att:

- den ska vara av liten omfattning i form av en eller flera containrar
- den ska placeras i omedelbar närhet till en pågående verksamhet inom ett industriområde och
- den får inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Av 9 kapitlet 2 § första stycket plan- och byggförordningen följer 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 9 kapitlet 2 § andra stycket plan- och byggförordningen får en ny avgift beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Enligt 4 § lag om viten (1985:206) får vite, om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Bygglovenheten

Nadja Häggén
Handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilagor

1. Beräkning av byggsanktionsavgift

