



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-02-03

Rev. 2021-01-19

Rev. 2021-02-03

B 2017-001528

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA 109:7 (BJÖRNVÄGEN 27)

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat att bygga en gruppbostad, komplementbyggnader, parkeringsplatser och murar innan startbesked utfärdats

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Sveafastigheter Bostad AB, 556985-1271, tomträttsinnehavare till fastigheten Älta 109:7, ska betala en byggsanktionsavgift på 302 655 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).

Ärendet

Den 28 augusti 2019 gavs bygglov för nybyggnad av en gruppbostad med sex lägenheter, för fyra komplementbyggnader, murar, parkeringsplatser och marklov för ändring av marknivåer.

Den 3 december 2019 höll bygglovenheten tekniskt samråd med byggherren, kontrollansvarig och entreprenör.

Den 4 december 2019 utfärdade miljö- och stadsbyggnadsnämnden startbesked för att få påbörja markarbetena. Av startbeskedet framgår att startbeskedet gäller uteslutande för markarbete. Det står i startbeskedet att grundläggning och byggnadsåtgärder kräver ett nytt startbesked och som kan utfärdas när alla handlingarna specificerade i protokoll från tekniskt samråd lämnas in till bygglovenheten.

Den 3 december 2020 bokade byggherren in slutsamråd. Bygglovenheten uppmärksammades på att byggnation påbörjats och var färdigställd utan att startbesked getts för de lovpliktiga åtgärderna.



Bygglovenheten utfärdade den 22 december 2020 startbesked i efterhand och utfärdade även interimistiskt slutbesked för att få börja använda gruppboenden.

Yttrande

Bygglovenheten och Sveafastigheter Bostad AB har i början av januari 2021 haft dialog om byggsanktionsavgiften och beräkningarna. Därefter har Sveafastigheter Bostad AB getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till den 1 februari 2021. Något yttrande har inte getts in.

Skäl till beslut

Överträdelser

Det krävs enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen startbesked för att få påbörja att bygga lovpliktiga åtgärder. I aktuellt ärende har startbesked utfärdats för att få påbörja markarbeten. Startbeskedet från år 2019 innebär inte någon rätt att få påbörja att bygga gruppboendet, komplementbyggnaderna, parkeringsplatser eller murar. Då dessa åtgärder påbörjades att byggas innan startbesked utfärdats innebär det överträdelser av plan- och bygglagen. Då åtgärderna inte tagits bort för att undslippa byggsanktionsavgifterna enligt 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgifter enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen tas ut.

Byggsanktionsavgifternas storlek

Byggsanktionsavgifternas storlek för att ha påbörjat de lovpliktiga åtgärderna anges i plan- och byggförordningen (2011:338). En byggsanktionsavgift tas ut för varje överträdelse för sig.

Byggsanktionsavgifterna baseras på prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet är 47 600 kronor för år 2021. Storleken på avgiften beräknas genom ett fast belopp och ett tilläggsbelopp. Tilläggsbeloppet är beroende av åtgärdens storlek, se underlag om storlek på nästa sida. Eftersom det funnits bygglov för åtgärderna, ska byggsanktionsavgifterna halveras enligt 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen.

Gruppboendets bruttoarea är 412 kvadratmeter, vilket ger en sanktionsarea på 397 kvadratmeter (412-15). Byggsanktionsavgiften beräknas till 260 372 kronor $(3 \times 47\,600) + (0,02 \times 47\,600 \times 397)/2$ för att ha påbörjat att bygga en gruppboende utan startbesked, se 9 kapitlet 6 § punkt 3 plan- och byggförordningen.

Det har uppförts fyra lovpliktiga komplementbyggnader, varav de är på 1,65 kvadratmeter, 3,8 kvadratmeter, 10,6 kvadratmeter och 3,8 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 950 kronor $((0,25 \times 47\,600)/2)$ för att ha påbörjat att bygga en komplementbyggnad utan startbesked, se 9 kapitlet 6 § punkt 2 plan- och byggförordningen. Då det har uppförts fyra komplementbyggnader blir den sammanlagda byggsanktionsavgiften 23 800 kronor $(5\,950 \times 4)$.

Det har uppförts tre parkeringsplatser innan startbesked utfärdats. Parkeringsplatserna har följande ytor; 18,4 kvadratmeter, 12,7 kvadratmeter och 13,3 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kapitlet 12 § punkt 4 plan- och byggförordningen till:



NACKA
KOMMUN

- 2 785 $((0,025 \times 47\ 600) + (0,005 \times 47\ 600 \times 18,4)/2)$,
- 2 106 $((0,025 \times 47\ 600) + (0,005 \times 47\ 600 \times 12,7)/2)$,
- 2 178 $((0,025 \times 47\ 600) + (0,005 \times 47\ 600 \times 13,3)/2)$,

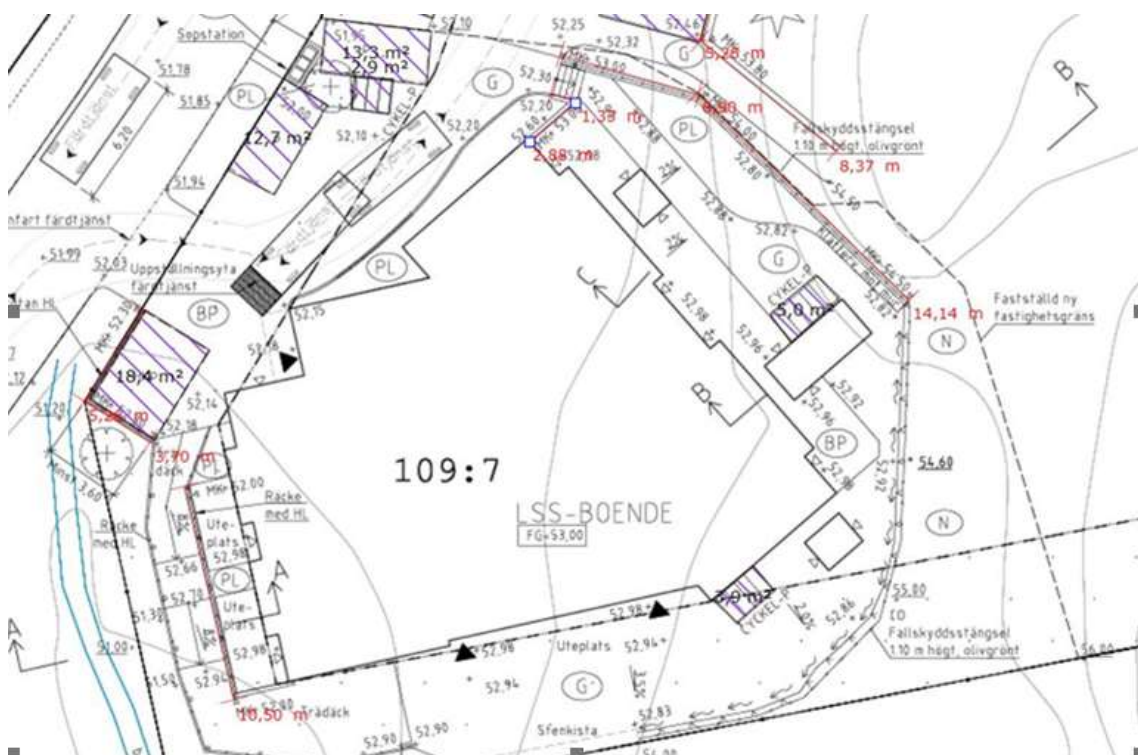
Summan för parkeringsplatserna blir 7 069 kronor.

Det har uppförts tre murar varav de har en längd på 21,0 meter, 10,5 meter och 8,96 meter. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kapitlet 12 § punkt 8 plan- och byggförordningen för följande murar till:

- 5 593 641 $((0,025 \times 47\ 600) + (0,01 \times 47\ 600 \times 21,0)/2)$,
- 3 094 $((0,025 \times 47\ 600) + (0,01 \times 47\ 600 \times 10,5)/2)$ och
- 2 727 $((0,025 \times 47\ 600) + (0,01 \times 47\ 600 \times 8,96)/2)$

Summan för murarna blir 11 414 kronor.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften blir 302 655 kronor (260 372 + 23 800 + 7 069 + 11 414).



Vem som ska betala

Nämnden bedömer att tomträttshavaren tillika byggherren ska betala byggsanktionsavgiften eftersom de är att likställa med fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelserna och även begått och fått fördel av överträdelserna.

Avgiftsbefrielse och nedsättning

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut någon 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 302 655 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kapitlet 5 § plan- och bygglagen framgår att om en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i denna lag om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträttshavaren eller tomträtten. En tomträttshavare är dock inte skyldig att bekosta anläggande av gator och andra allmänna platser.

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 §.

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 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 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 uppsåtligt 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.

Enligt 9 kapitlet 6 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 2 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Av 9 kapitlet 12 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen 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 är

4. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag, en materialgård, en tunnel, ett bergrum, en parkeringsplats eller en begravningsplats,
8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Bygglovenheten

Rebecca Lord
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilaga:

1. Startbesked från 4 december 2019.

ÖVERSIKTSKARTA

