

TJÄNSTESKRIVELSE
2021-06-11
Reviderad 2021-06-23

B 2015-001398

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SOLSIDAN 55:11 (Dragarstigen 4)

Föreläggande om rättelse att ta bort bastubyggnad från fastighet förenat med vite

Förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (769623-9842) senast inom tre månader från att detta beslut har vunnit laga kraft ska ha vidtagit rättelse genom att riva den bastubyggnad som uppförts delvis inom fastigheten Solsidan 55:11 och delvis över fastighetsgräns i enlighet med gulfärgad ring på flygbilden nedan.



- Om fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (769623-9842) inte river bastubyggnaden enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 120 000 kronor. Därefter ska fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (769623-9842) betala vite om 120 000 kronor för varje period om tre månader som rivningen av bastubyggnaden inte har utförts.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), fortsättningsvis förkortad PBL, och 4 § lag (1985:206) om viten.

Sammanfattning

På del av fastigheterna Solsidan 55:11 och Solsidan 2:1 finns det en bastubyggnad uppförd utan bygglov och i strid med detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om rättelseföreläggande men föreläggandet har inte följts. Bygglovenheten har bedömt att det finns skäl för ingripande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden genom att förelägga fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden att vidta rättelse genom att riva bastubyggnaden mot äventyr av vite.

Ärendet

Den 20 augusti 2015 mottog bygglovenheten en tillsynsanhållan från miljöenheten i Nacka kommun. Tillsynsanhållan gällde att det har uppförts en 30 kvadratmeter stor bastubyggnad vid stranden och delvis utanför fastigheten Solsidan 55:11.

Bygglovenheten besökte fastigheten och konstaterade att bastubyggnaden var uppförd på ett stort gjutet betongbryggdäck. Vidare konstaterades att bryggdäcket stack ut cirka en meter från strandlinjen och byggnaden var uppförd i linje med den yttre kanten av bryggan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslutade den 27 januari 2016, § 21, att förelägga fastighetsägaren att, vid äventyr av vite om 100 000 kronor, riva bastubyggnaden. Beslutet överklagades av fastighetsägaren till länsstyrelsen, därefter till mark- och miljödomstolen och sedan till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om föreläggande för fastighetsägaren att riva bastubyggnaden vann därmed laga kraft. Det innebar att föreläggandet skulle ha efterlevts senast den 1 juni 2018.

Representanter från bygglovenheten gjorde den 4 juni 2018 ett tillsynsbesök och konstaterade att bastubyggnaden fanns kvar. Bygglovenheten ansökte till mark- och miljödomstolen om utdömande av vitesbeloppet på 100 000 kronor.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 9 augusti 2018 att Brf Glädjen i Saltsjöbaden skulle betala 100 000 kronor i vite till staten.

Parallellt med handläggningen av tillsynsärendet gällande den olovligt uppförda bastubyggnaden ansökte [personuppgift borttagen] och [personuppgift borttagen] den 8 februari 2018 om bygglov för den redan uppförda bastubyggnaden på 30 kvadratmeter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade på delegation den 5 juni 2018, § 2018-001339, att avslå denna ansökan.

Den 12 juni 2018 ansökte Brf Glädjen i Saltsjöbaden om bygglov för en bastubyggnad på 25 kvadratmeter. Jämfört med den tidigare bygglovsansökan hade byggnaden minskats så att den eventuellt var placerad helt på fastigheten Solsidan 55:11. Eftersom situationsplanen inte redovisade fastighetsgränsen vid byggnaden var det emellertid inte möjligt att avgöra detta. Bygglovenheten informerade sökande att bygglov inte kommer att medges på grund av bastubyggnaden är uppförd på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Denna bedömning är oberoende av om byggnaden är placerad helt på egen fastighet eller inte. Bygglovenheten frågade därför sökande om de önskade att återta ansökan eller om de ville ha ett avslagsbeslut.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 oktober 2018, § 236, att avslå ansökan om bygglov för bastubyggnad samt att förelägga fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden att vidta rättelse genom att riva bastubyggnaden vid äventyr av ett löpande vite om 120 000 kronor för varje period om tre månader om bastubyggnaden inte rivs.

Fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som i beslut den 12 november 2019 avslog överklagandet.

Fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen fastställde i dom den 26 juni 2020 miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 17 oktober 2018 att avslå ansökan om bygglov för bastubyggnaden och förelägga fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden att vidta rättelse genom att riva bastubyggnaden. Domstolen upphävde dock nämndens beslut att förena föreläggandet med löpande vite då det inte uppfyllde de krav på precision och tydlighet som ställs på ett vitesföreläggande. Mark- och miljödomstolens dom vann laga kraft den 17 juli 2020.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade på delegation den 21 oktober 2020 att ansöka om särskild handräckning för att förpliktiga fastighetsägaren att riva bastubyggnaden.

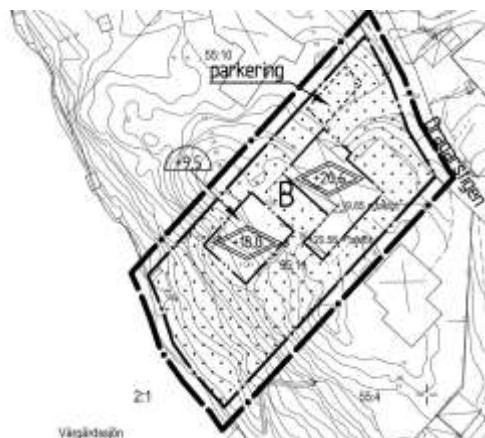
Kronofogdemyndigheten beslutade den 10 februari 2021 att avslå nämndens begäran om särskild handräckning. Skälet för Kronofogdemyndighetens beslut var att det utifrån den bevisning som presenterats av parterna var oklart när bastubyggnaden hade uppförts och att miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte hade kunnat visa att preskription inte inträffat.

Bygglovenheten har under våren 2021 tagit del av dokumentation som stödjer tidigare bedömning att byggnaden uppfördes mellan år 2011 och 2012 och att preskription ännu inte inträffat. Bygglovenheten bedömer därför att det finns skäl för miljö- och stadsbyggnadsnämnden att på nytt ingripa enligt plan- och bygglagen, då byggnaden är uppförd utan bygglov.

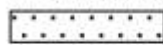
Skäl till beslut

Planförutsättningar med mera

Fastigheten Solsidan 55:11 omfattas av detaljplan 455 som vann laga kraft den 14 november 2008. Bestämmelserna i planen innebär bland annat att marken där bastun är placerad är mark som inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar, se utklipp ut detaljplanen nedan.



BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas
Lägre stödmurar får uppföras

Området ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2018 att bifalla fastighetsägarens ansökan om att påbörja ett planarbete för bostadshusets och entrégångens placering och omfattning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade även att komplementbyggnaden inte ska prövas i en ny planprocess utan att bestämmelserna i den befintliga detaljplanen som gäller komplementbyggnaden fortsatt ska gälla.

Tidigare sjöbod

Det har på fastigheten tidigare funnits en bod vid strandlinjen i tomtens sydvästra hörn. Denna bod var mindre än 10 kvadratmeter. Den bastubyggnad som nu finns är cirka 30 kvadratmeter och har en helt annan placering än tidigare bod. Det är alltså fråga om en ny byggnad som har uppförts.

Bygglovsplikt

Det är möjligt att på fastigheten Solsidan 55:11 bygga en friggebod utan bygglov om byggnaden tillsammans med övriga komplementbyggnader har en högsta byggnadsarea på 15 kvadratmeter, en högsta nockhöjd på 3 meter och placeras minst 4,5 meter från kommunens tomtgräns. Den byggnad som nu finns på platsen uppfyller inte dessa krav avseende storlek och placering och bedöms därför inte som en lovbefriad friggebod.

Fastigheten Solsidan 55:11 är belägen inom ett område som ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram och bedöms ingå i ett sådant område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det innebär att det saknas förutsättningar för att utan bygglov uppföra en så kallad attefallsbyggnad på den aktuella fastigheten. Redan på denna grund saknas det förutsättningar att bedöma att den uppförda bastubyggnaden inte kräver bygglov. Utöver detta är bastubyggnaden placerad för nära kommunens tomtgräns för att uppfylla övriga krav som ställs enligt 9 kapitlet 4 a § PBL. Mot bakgrund av redovisade förhållanden kräver den uppförda byggnaden och den ansökta åtgärden bygglov.

Ansökan om bygglov

En ansökan om bygglov har tidigare getts in som avser en bastubyggnad på 25 kvadratmeter placerad inom Solsidan 55:11. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 oktober 2018, § 236, att avslå ansökan om bygglov.



Olovlig komplementbyggnad

Som ovan redovisat kräver bastubyggnaden bygglov, vilket saknas. Inte heller är det möjligt att medge bygglov för en mindre byggnad eller annan placering av denna byggnad på fastighetens södra delar. Det är inte sannolikt att bygglov kan medges för en komplementbyggnad placerad helt på mark som inte får bebyggas, vilket redan har prövats. Bastubyggnaden, som är uppförd delvis inom fastigheten Solsidan 55:11 och delvis utanför fastighetsgräns inom fastigheten Solsidan 2:1, är därmed att ses som olovlig. Rättelse behöver därför vidtas genom att riva denna byggnad.

För att åstadkomma rättelse har miljö- och stadsbyggnadsnämnden möjlighet att besluta om rättelseföreläggande förenat med vite. I detta ärende bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är proportionerligt att besluta om ett nytt föreläggande förenat med ett löpande vite. Mot bakgrund av att fastighetsägaren inte har rivit komplementbyggnaden, trots tidigare beslut om föreläggande och trots att mark- och miljödomstolen utdömt vite på 100 000 kronor, bedöms det som skäligt att bestämma ett löpande vite på 120 000 kronor för varje tremånadersperiod om rivningen inte görs.

Preskription

En byggnadsnämnd får enligt 11 kapitlet 20 § andra stycket PBL inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har sedan starten av ärendets handläggning år 2015 bedömt att bastubyggnaden uppförts efter den 2 maj 2011. Annars skulle den äldre plan- och bygglagen ha tillämpats i ärendet och hos överinstanserna.

Av miljö- och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut den 27 januari 2016, § 21, och 17 oktober 2018, § 236, framgår att bastubyggnaden bedöms ha uppförts någon gång mellan år 2011 och 2012.

Den aktuella bastubyggnaden syns inte på flygbilder tagna våren 2010, bilaga 1. Byggnaden saknas även på flygbild tagen den 18 juli 2010, bilaga 2.

Fastighetsägaren har i handräckningsärendet hos Kronofogdemyndigheten, bilaga 3, anfört att bastubyggnaden uppfördes absolut senast den 30 september 2010.

Bygglovenheten har fått in dokumentation som visar att byggnaden inte var uppförd senast den 30 september 2010.

Av foto, bilaga 4, framgår att varken bastubyggnaden eller den betongplatta som bastubyggnaden står på, var uppfört på den aktuella platsen den 29 oktober 2010. Detta går att jämföra med foto från den 22 mars 2012, bilaga 6, som är taget från ungefär samma plats och i samma riktning, och som visar bastubyggnaden på platsen under pågående arbeten.

I miljöenhetens ärendeblad i ärende M 2011-001078 avseende klagomål på bryggdäck på Solsidan 55:11, bilaga 5, finns en anteckning från den 5 september 2011 om att en anmälare uppgett att denne tror att en bastu ska byggas på bryggan. Detta styrker att bastubyggnaden inte kan ha varit påbörjad vid den tidpunkten.



Ytterligare klagomål på bryggdäck och sjöbod inkom till miljöenheten den 23 maj 2012 i ärende M 2012-000865.

Att arbeten med att färdigställa byggnaden fortfarande pågick under 2012 visas av foto från den 22 mars 2012, bilaga 6. Av fotot framgår att arbeten med montering av fönster och dörrar pågick.

På flygbilder som är tagna våren 2012, bilaga 7, kan man se att bastubyggnaden är uppförd. Byggnaden är inmätt och lades in i GIS-system i april 2012 och upptar en byggnadsarea på 30 m² enligt mätning på karta.

Den samlade bevisningen ovan stärker bygglovenhetens tidigare bedömning att byggnaden uppfördes mellan år 2011 och 2012. Utifrån tillgänglig bevisning bedömer bygglovenheten att arbeten med byggnaden påbörjades tidigast i september 2011 och att arbetena pågick åtminstone fram till mars 2012. Överträdelsen skedde som tidigast i september 2011 men mycket tyder på att byggnaden var slutligt uppförd i mars 2012. Det innebär att preskription i vart fall inte inträffat. Fotot från den 29 oktober 2010 motsäger även fastighetsägarens uppgift att byggnaden uppfördes absolut senast den 30 september 2010.

Yttranden

Fastighetsägaren har getts möjlighet att lämna synpunkter på uppgifterna i tjänsteskrivelsen senast den 27 juni 2021.

Gällande bestämmelser

Lovplikt

Av 9 kapitlet 2 § punkten 1 PBL framgår att det krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kapitlet 4 § punkten 3 PBL krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att vid en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som

- a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
- b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
- c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Av andra stycket framgår att en granne kan godkänna en närmare placering än 4,5 meter.

Av 9 kapitlet 4 a § PBL framgår att trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.



Av andra stycket framgår att en granne kan godkänna en närmare placering än 4,5 meter.

Föreläggande

Enligt 11 kapitlet 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Av 11 kapitlet 20 § PBL 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 viss tid (rättelseföreläggande). Av andra stycket samma paragraf framgår att byggnadsnämnden inte får besluta om föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 11 kapitlet 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kapitlet 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Av 4 § lag (1985:206) om viten framgår att vite får föreläggas som löpande vite om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna.

Enligt 11 kapitlet 39 § punkten 2 PBL får kronofogdemyndigheten efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd som avses med ett föreläggande enligt 20 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Enligt 11 kapitlet 27 § tredje stycket PBL får byggnadsnämnden, om ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Bygglovenheten

Andreas Totschnig

Miljö- och bygglovsdirektör

ÖVERSIKTSKARTA



Bilagor:

1. Flygbilder våren 2010
2. Flygbild den 18 juli 2010
3. Kronofogdemyndighetens beslut den 10 februari 2021
4. Foto den 29 oktober 2010
5. Miljöenhetens ärendeblad
6. Foto den 22 mars 2012
7. Flygbilder våren 2012