



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-10-24 rev. 2022-11-08

B 2022-001649

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA 55:4 (PRÄSTKRAGENS VÄG 36)

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat fasadändring av industribyggnad utan startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Lännersta Holding AB, org.nr 16559019-9294, ägare till fastigheten Lännersta 55:4, ska betala en byggsanktionsavgift på 22 812 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 15 september 2022 inkom en anonym anmälan till bygglovenheten gällande olovligt byggande. Anmälaren angav ett skärmtak ca 5x35 meter på framsida av fastigheten uppförts under september 2022. Till anmälan bifogades två foton. Anmälan kommunicerades till fastighetsägaren samma dag.



Foton från anmälan 15 september 2022.

Den 16 september 2022 talade handläggare på telefon med fastighetsägaren. I uppföljande mejl informerades om den nya tillsynsanmälan på fastigheten och att avstämning kommer göras internt för bedömning om lovplikt.

Den 21 september 2022 återkopplade handläggare till fastighetsägaren att samtliga lov på befintlig fastighet setts över. I det senaste ärendet, B 2020-000396, som gällde tillbyggnad av

Granskad av AA



industrilokal återfinns 3 st separata beslut om bygglov. Det senaste lovet från 2 augusti 2021 redovisade inget skärmtak. Det informerades att ärendet tagits upp för samlad bedömning med bygglovshandläggare. Mot bakgrund av skärmtakets längd och storlek bedömdes det som en lovpliktig fasadändring. Skärmtaket kan alltså inte tas som relationsritning i bygglovet om tillbyggnad. Det förmedlades en preliminär bedömning att det är sannolikt att lov kan ges. Fastighetsägaren uppmanades att skicka in en ansökan om lov ifall taket önskades behållas. Vidare informerades att även om lov beviljas i efterhand kommer en byggsanktionsavgift tas ut eftersom skärmtaket är uppfört utan lov och startbesked. För att undvika byggsanktionsavgift behöver hela skärmtaket tas ner för att rättelse ska anses ha skett. Ett lov i efterhand löser det olovliga men innebär inte rättelse i den mening att avgift inte ska tas ut.

Den 23 september 2022 inkom en bygglovsansökan om skärmtak, ärende B 2022-001701. Bygglov och startbesked för utvändig ändring av industrilokal genom skärmtak samt hisstopp beviljades den 17 oktober 2022 i beslut § 2022-002718. Slutbesked utfärdades den 20 oktober 2022 i beslut § 2022-002794.

Den 18 oktober 2022 talade handläggaren på telefon med fastighetsägaren som inte anser att avgift ska tas ut. Detta då han uppger sig innan skärmtaket uppfördes ha ringt bygglovshandläggare Per Sundin för att fråga om lovplikt. Fastighetsägaren uppger sig då fått svar att det är lovbefriat om skärmtaket sätts minst 5 m ovan mark. Handläggare informerade att om skärmtaket varit lägre än 5 m ovan mark hade möjlighet till bygglov saknats. Detta då taket i ett sådant läge hade upptagit byggnadsarea vilket strider mot planens bestämmelse om att marken under aktuellt skärmtak inte får bebyggas. Vidare informerades att vi enligt lag är skyldiga att ta ut byggsanktionsavgift. Det saknas notering eller annat underlag hos bygglovenheten om den tidigare angivna korrespondensen. En grov uppskattning av avgiften görs till ca 15 000 kr. Då det är en relativt låg avgift föreligger inte särskilda skäl att sätta ner avgiften men det är något fastighetsägaren kan anföra i svar på tjänsteskrivelse inför beslut i nämnd.

Den 21 oktober 2022 skickades mejl till fastighetsägaren att ärendet kommer tas upp till kommande nämndsammanträde den 16 november 2022. Det informerades att en exakt beräkning utifrån ritningarna i bygglovet utförts vilket gör att avgiften landar på 22 812 kr. Beräkningen är gjord enligt praxis där man räknar på ytan på tillkommande tak liksom hisstoppens area vilket utgör drygt 222 kvadratmeter.

Yttrande

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande till tjänsteskrivelsen. Det anges att innan något arbete med entrétak påbörjades ska frågan stämts av med bygglovshandläggare [personuppgift borttagen] över telefon. [personuppgift borttagen] ska ha upplyst om reglerna i Svensk standard, att utkragande avgränsad byggnadsdel som inte väsentligen påverkar användbarheten av underliggande mark under vissa angivna måttförhållanden undantas.

Vidare uppges att [personuppgift borttagen] upplyst om att något bygglov inte var nödvändigt då entrétaket endast kragar ut från fastigheten och att höjden på entrétaket är över 5m. Fastighetsägaren anser mot denna bakgrund att byggsanktionsavgiften på

entrétaket ska utgå. Gällande hisstopp anføres att det är vanligt att den adderas på relationshandlingar.

Skäl till beslut

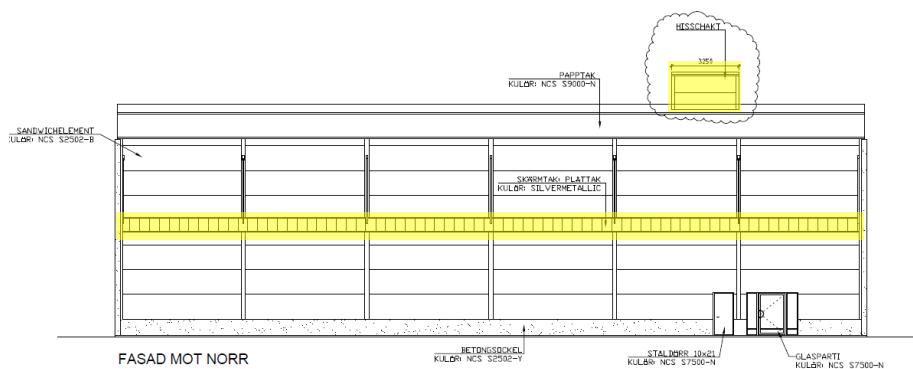
Överträdelse

Det krävs bygglov för fasadändring enligt 9 kapitlet 2 § 3 c plan- och bygglagen om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas. Även om skärmtaket placerats på en sådan höjd att det inte upptar byggnadsarea utgör det mot bakgrund av sin längd och storlek en sådan väsentlig ändring av fasad som är lovpliktig. Hisstoppen är av en sådan storlek att även den bedömts utgöra en fasadändring.

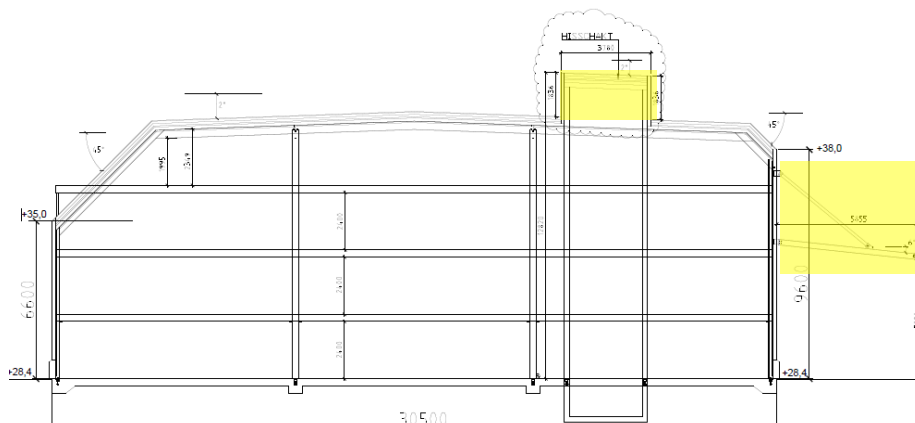
Hisstoppen är uppförd i samband med byggnationerna hörande till tillbyggnaden som beviljades lov under 2021 i ärende B 2020-000396. Skärmtaket uppfördes under september 2022. Bygglov med startbesked i efterhand beviljades den 17 oktober 2022 i ärende B 2022-001701. Att skärmtaket och hisstoppen beviljats lov med startbesked i efterhand innebär inte att rättelse har skett. Rättelse innebär att berörda delar tas bort. Då rättelse inte har skett innebär det en överträdelse av plan- och bygglagen och en byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat fasadändring utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 10 § 4 p plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor. Sanktionsarean är 222,3 kvadratmeter där skärmtaket upptar 210 kvadratmeter och hisstoppen 12,3 kvadratmeter.



Ritning från bygglovsbeslut visande skärmtaketets utbredning och hisstoppens längd.



Ritning från bygglovsbeslut visande skärmtakets bredd och hisstoppens bredd.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 22 812 kronor $(0,25 \cdot 483030) + (0,001 \cdot 48300 \cdot 222,3)$, se även beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Lännersta Holding AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, bedöms vara de som begick överträdelsen och 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 22 812 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.



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 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.

Enligt 9 kapitlet 10 § punkt 4 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Bygglovenheten

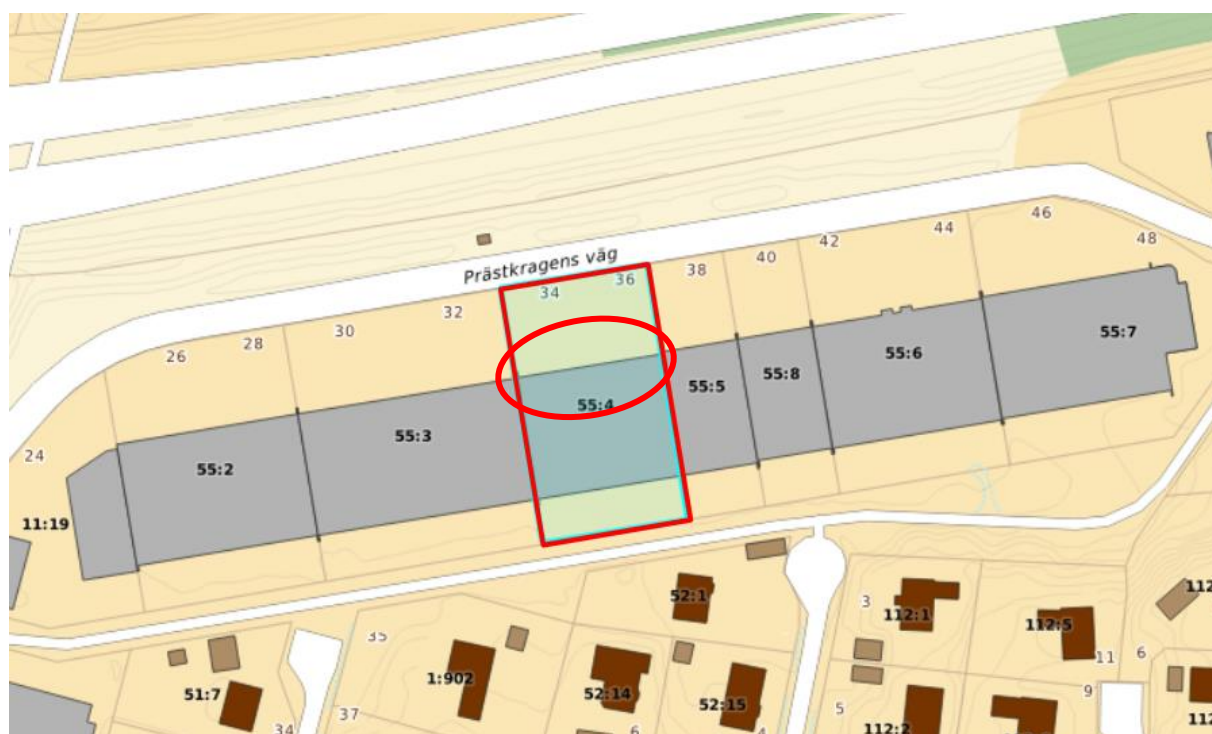
Maria Ros
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Beräkning byggsanktionsavgift
2. Beslut om lov och startbesked i efterhand, § 2022-002718, dnr B 2022-001701.
3. Yttrande från fastighetsägare, inkom 2022-11-08

ÖVERSIKTSKARTA



Röd ring visar berörd del av fastigheten.