



TJÄNSTESKRIVELSE

2023-05-24

B 2021–000120

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:283 (MELLANBERGSVÄGEN 1)

Byggsanktionsavgift för att ha utfört lovpliktig fasadändring utan startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Karlbergs Fastigheter AB, org.nr 559007–8761, ägare till fastigheten Tollare 1:283, ska betala en byggsanktionsavgift på 13 125 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 25 januari 2021 inkom en anonym tillsynsanhållan till bygglovenheten på Nacka kommun. Enligt anmålan har flera olovliga åtgärder vidtagits på fastigheterna Tollare 1:282 och Tollare 1:283. Det byggs bland annat en kulle av fyllnadsmassorna från dråneringsarbetet som pågår runt fastigheten. I källaren har bland annat hela golvet bilats ur och väggar rivits, och två lägenheter ska inredas. Tråd har blivit nersågade och rabatter, stentrappor samt murar har rivits. På gästparkeringen har en foodtruck ställts upp.

Fastighetsägaren gavs tillfälle att bemöta anmålan och inkom den 1 februari 2021 med bland annat följande. Fastigheterna håller på att renoveras, och källarutrymmen och v/a-anslutningar är mest akut. Detta då det runnit in vatten i en del av källarna och framför allt den på Mellanbergsvägen 1. Källargolvet har varit tvunget att bilas ur på grund av inträngande vatten. Källaren kommer att renoveras och nytt golv kommer att gjutas. Drånering runt hus har gjort att tråd och buskar har behövts tas ner. Den jord som grävts upp måste läggas någonstans och det som är mest klimatsmart är att lägga den nära där man gräver för att undvika transporter. Det är idag oklart hur mycket jord som behöver läggas tillbaka och hur mycket som måste hanteras när dråneringen är klar. Avsikten är att hantera jorden på ett klimatsmart sätt och att varsamt återställa marken och miljön i området. På parkeringen står en foodtruck som har blivit väldigt populär. Den är helt mobil och går att köra runt med.

Granskad av SARHÖG



Den 21 juni 2021 inkom en anmälan från miljöenheten på Nacka kommun. De uppgav att miljöenheten fått ett klagomål på verksamheten NYC Burger Tollare på Mellanbergsvägen 1. De har byggt en stor terrass med flertalet möbler utställda och har byggt staket och buskar för att avgränsa.

Under hösten 2021 och våren 2022 skedde ett flertal mejlväxlingar mellan tillsynshandläggaren och fastighetsägaren gällande foodtrucken, som av bygglovsenheten bedömts som en byggnad.

Efter att dåvarande tillsynshandläggare avslutat sin tjänst i Nacka kommun och ny tillsynshandläggare tog över, skedde ett besök på plats den 20 september 2022. Vid besöket noterades en mindre lägenhet på Mellanbergsvägen 1. I lägenheten noterades ett badrum med toalett och dusch samt ett mindre kök med spis och kyl/frys. Garageporten hade bytts ut mot ett mindre fönster och en dörr. Vidare noterades att marknivån till viss del höjts invid parkeringen på Tollare 1:283. I övriga källarutrymmen på fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283 noterades inga lägenheter. Någon foodtruck, terrass eller staket fanns inte på plats vid tillfället.



Foto från besök den 20 september 2022 visar ny dörr och nytt fönster.

Åtgärden att ersätta garageporten på Mellanbergsvägen 1 med ett fönster och en dörr har av bygglovsenheten bedömts som en lovpliktig fasadändring. Åtgärden har gjorts utan bygglov och startbesked. Bygglovsenheten lämnade under hösten 2022 information till fastighetsägaren om att det var sannolikt med lov i efterhand, och att byggsanktionsavgifter kommer att tas ut. Vidare att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört för att byggsanktionsavgifter inte ska tas ut.

En ansökan om bygglov i efterhand för fasadändringen inkom till bygglovsenheten den 17 april 2023. Bygglov och startbesked i efterhand beviljades den 26 april 2023 i ärende B 2023-000654.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har nu att besluta om byggsanktionsavgift för att fasadändring har utförts innan startbesked utfärdats. Övriga anmälda åtgärder är under pågående handläggning.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 5 juni 2023. Inget yttrande har inkommit till bygglovsenheten.

Skäl till beslut

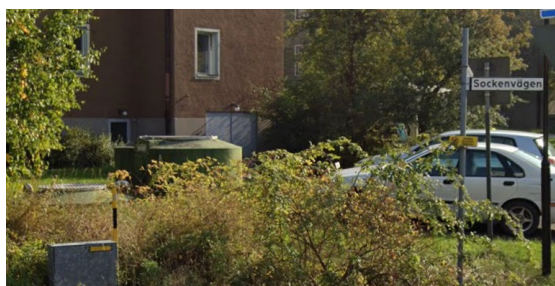
Överträdelse

Det krävs bygglov för att ändra en byggnads yttre utseende avsevärt enligt 9 kapitlet 2 § första stycket punkt 3 c plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas. Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen innebär en ändring av en byggnad, en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

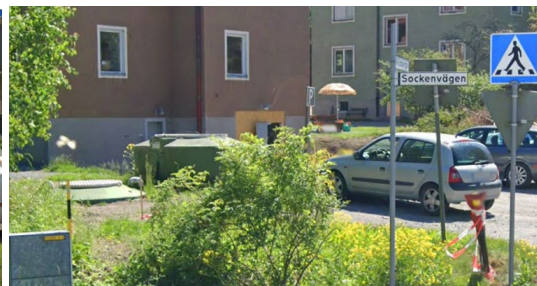
Utifrån lagkommentaren (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, Juno (2021-12-13) kommentaren till 1 kapitlet 4 §) kan man utläsa vilka åtgärder som åsytas med avsevärd ändring av en byggnads yttre utseende. Med detta uttryck avses samma slags åtgärder som enligt tidigare praxis, dvs. icke alltför obetydliga ingrepp eller andra förändringar i byggnadens substans, bland annat att man tar upp nya fönster eller dörrar eller väsentligt ändrar befintliga sådana.

Med anledning av ovanstående bedömer därmed miljö- och stadsbyggnadsnämnden att installationen av en ny dörr och ett nytt fönster utgör lovpliktiga åtgärder.

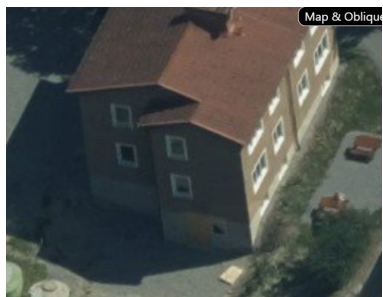
Utifrån flygfoton och gatubilder kan det konstateras att en fasadändring har skett efter september 2020. September 2020 var garageporten intakt, och fönster och dörr fanns inte. Juni 2021 kan man se att en dörr satts in, och i augusti 2022 kan man konstatera att ett fönster även satts in. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen eftersom startbesked utfärdades i april 2023. Åtgärden är inte preskriberad. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.



Gatubild från Google Maps september 2020.



Gatubild från Google Maps juni 2021.



Ortofotografi juli 2022



Gatubild från Google Maps augusti 2022.



Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat en fasadändring utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Byggsanktionsavgiften är kopplat till antal fönster och dörrar samt prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor. Antalet fönster är en. Antalet dörrar är en.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 13 125 kronor ($0,125 \cdot 52\,500 \cdot 2$), se även beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Karlbergs Fastigheter AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, begick överträdelsen samt 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 13 125 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen följer att inom ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterialet eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen avses en ändring av en byggnad en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

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 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 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 eller 3 a § plan- och bygglagen påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 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 kapitlet 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs om en åtgärd avser ett fönster eller en dörr.

Bygglovenheten

Anna Adlivankin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse den 22 maj 2023
2. Beräkning byggsanktionsavgift
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsbeslut den 26 april 2023
4. Fasadritning

ÖVERSIKTSKARTA

