



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-11-16 rev. 2023-11-28

B 2021-001934

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:479 (LÅNGREVS GATAN 42)

Byggsanktionsavgift för ommålning utan lov och startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Josef Kulik, pers.nr 19400329-9817 och Lillbritt Kulik, pers.nr 19460711-4149, ägare till fastigheten Erstavik 26:479, solidariskt ska betala en byggsanktionsavgift på 6 995 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, 57 och 60 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för omfärgning av en fasad på ett kedjehus i Fisksätra. Två fasader hade ändrats gällande panel och kulör och åtgärderna bedömdes vardera som lovpliktiga. Lov för ändring av kulör har beviljats. En fasad har återställs gällande fasadpanel men en fasad har inte ändrats.

Då den mest framträdande fasaden har återställts bedöms inte kvarvarande fasad kräva lov för byte av panelen. Däremot har fasaden målats innan lov och startbesked beviljades varför en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Ärendet

Den 4 oktober 2021 inkom en anonym tillsynsanhållan om olovligt byggade på Långrevsgatan 42.

Den 28 oktober 2021 återkopplade fastighetsägaren på anmälan att de inte byggt något nytt utan bara bytt panel och målat. Den 30 oktober 2021 kompletteras svaret med att panel för panel brister och måste bytas för att inte skada isolering. De uppger sig ha tagit kontakt med en byggfirma som funnits i området och fixat många av husen och de har på börjat byte av fasaden på baksidan och trappan upp. Dessa delar är målade i en gråblå färg som uppges finnas på minst 2 hus till i området. De är ledsna och besvikna på att de inte ens tänkte tanken att det här skulle handla om ett bygglov utan tänkte att det var en renovering. Vidare informeras att de gör ett uppehåll med fortsatta arbeten till våren pga väder och vind.

Granskad av AA

Besök gjordes på fastigheten den 25 februari 2022. Vid platsbesöket kunde konstateras att en gavelfasad (den fristående gaveln vid baksidans uteplats) samt anslutande sidofasad (längs med en trappa) bytts ut från den ursprungliga omålade panelen om 3 olika bredder och varierande horisontell och vertikal placering till stående gråmålad panel. Samtliga fasader på fastigheten har ursprungligen klädda med så kallad utskogspanel i tre olika bredder som förlagts varierande horisontalt och varierande vertikalt över fasaderna. Fasaden på aktuell fastighet var i de oförändrade delarna omålad likt ursprungsuppförandet. Vidare framgick det att fönster och altandörr på gaveln som ändrat panel har bytts ut.

Fastighetsägarna meddelade per telefon den 11 mars 2022 att fönstren och altandörren på gaveln byttes på 1990-talet innan de flyttad in.

Den 25 augusti 2022 informerar bygglovenheten fastighetsägarna att både bytet av fasadpanelen och kulörändringen bedöms som lovpliktiga åtgärder då de väsentligt påverkar byggnadens yttre utseende. Möjlighet till lov i efterhand bedöms inte som sannolikt för ändrad fasadpanel. Ändrad fasadkulör bedöms kunna få lov. Som stöd för bedömning finns ett yttrande från kommunantikvarier som anger att de utförda ändringarna får en stor negativ påverkan på byggnadernas arkitektoniska utförande och värde. Panelen behöver därför återställas. Fastighetsägarna informeras om rättelse och byggsanktionsavgift.

Fastighetsägarna uppgav i telefonsamtal 26 augusti 2022 att de ville göra frivillig rättelse gällande panelen och återställa till tidigare utförande.

Fastighetsägarens meddelade den 21 november 2022 att de önskar till maj/april 2023 på sig att återställa fasadpanelen, vilket beviljades.

Den 24 november 2022 inkom ansökan om omfärgning av fastighetens samtliga fasader i ärende B 2022-002084. Beslut om bygglov och startbesked för utvändig ändring gavs den 24 februari 2023, beslut § 2023-000465.

Den 7 juni 2023 efterfrågades status i ärendet gällande rättelsen.

Den 8 juni 2023 återkopplade fastighetsägaren att de kom igång senare än sagt men nu är baksidan mot skogen återställd. De anger sig även ha rivit gårdens panel och återställer den också. De hör av sig då allt är klart.

Den 16 juni 2023 inkom via ombud för fastighetsägarna ett foto som visar en fasad efter att den gjorts om. Fotot visade endast gavelfasaden mot skogen.

Den 20 juni 2023 efterfrågar handläggaren foto även på fasaden längs med trappan där det också var bytt panel som behövde återställas.

Den 3 juli 2023 inkom via ombud för fastighetsägarna ytterligare ett foto, denna gång på fasad mot innergård och trappa. Av fotot går det dock inte att utläsa om fasaden längs med trappan har återställts.

Besök gjordes på fastigheten den 17 oktober 2023. Vid tillsynsbesöket noterade bygglovenheten att rättelse hade gjorts av gavelfasaden mot skogspartiet. Väggen mellan husen, alltså fasaden längs med trappen, hade inte bytt panel.

Den 23 oktober 2023 informerade handläggare fastighetsägarna att det av tillsynsbesök konstaterats att fasaden längs trappen inte återställs. Det informeras att sammantaget bedöms rättelsen av panelen tillräcklig för att kvarvarande ändring av fasadpanelen inte ska kräva lov som utvändig ändring. Det kommer alltså inte ställas krav på att panelen återställs på denna del. Detta baseras på att fasaden ifråga inte är den mest framträdande delen av fastigheten mot skogspartiet tillsammans med att fasaden i två våningar mot skogspartiet återställts. Fasaden i fråga har även bibehållit panelriktning den karaktäristiska överlappningen av panelen närmast takfoten. Vidare informeras gällande kulörändringen att då de inte tagit ner den är den densamma sedan bygglovenhetens besök den 25 februari 2022. Det medför att målningen utfördes innan bygglov och startbesked beviljats, varför en byggsanktionsavgift behöver tas ut.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 27 november 2023. Inga synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs enligt 9 kapitlet 2 § 3 c plan- och bygglagen lov för att inom detaljplanlagt område göra en ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Av platsbesök den 25 februari 2022 kunde konstateras att ändring av panel utförts på två fasader samt målning av panel med ny kulör hade utförts. Bygglov för omfärgning av fasad gavs 24 februari 2023 i ärende B 2022-002084. Vid platsbesök den 17 oktober 2023 kunde konstateras att rättelse inte skett på fasaden längs med trappan. Då panel inte återställts innebär det att målning utfördes innan lov och startbesked fanns.

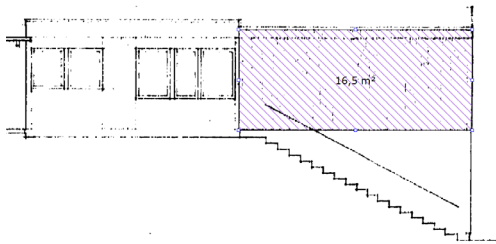


1. Fasad mellan husen som inte rättats gällande panel. Berörd fasad inom röd ring. 1-2. Foto från tillsynsbesök 25 februari 2022. 3. Foto från tillsynsbesök 17 oktober 2023.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Åtgärden är inte preskriberad. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat omfärgning utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor. Berörd area är 16,5 kvadratmeter.



Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 6 995 kronor $((0,125*52500)+(0,0005*52500*16,5))$, se även beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Josef och Lillbritt Kulik ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen och begick 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 6 995 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 2 § 3c plan- och bygglagen krävs lov för att inom detaljplanelagt område göra en ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

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.

Av 11 kapitlet 60 § plan- och bygglagen framgår att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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 § 1 p plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitel 3 eller 3 a § 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:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Bygglovenheten

Maria Ros
 Handläggare

Maria Melcher
 Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 16 november 2023 rev. 28 november 2023
2. Beräkning byggsanktionsavgift
3. Tillsynsprotokoll 25 februari 2022
4. Beslut om bygglov för omfärgning
5. Tillsynsprotokoll från 17 oktober 2023

ÖVERSIKTSKARTA

