

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-01-11

Rev: 2024-01-24

B 2023-000766

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**VELAMSUND****I 4:53 (ÅBRODDSVÄGEN 5F)****Byggsanktionsavgift för att påbörjat nybyggnation av
komplementbostadshus utan startbesked****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Stjärnhöken Bygg AB, org.nr 559279-7004, som begick överträdelsen, ska betala en byggsanktionsavgift på 9 311 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

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus beviljades på fastigheten den 19 oktober 2022, beslutsnummer MSU §133/2022, ärende B 2022-1788.

Den 3 maj 2023 inkom Stjärnhöken Bygg AB med en anmälan om att uppföra ett bygglovsbefriat komplementbostadshus på fastigheten.

Den 25 maj 2023 begärde nämnden kompletteringar i ärendet då anmälan inte var komplett.

Den 12 juni 2023 hölls ett slutsamråd för huvudbyggnaden på fastigheten och då noterades att byggnation av anmält komplementbostadshus hade påbörjats innan startbesked utfärdats.

Bygglovenheten har i protokoll från slutsamråd den 12 juni i ärende B 2022-1788 lämnat information om att byggsanktionsavgift kommer att tas ut och att det finns möjlighet att återställa det som är utfört utan startbesked för att byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Den 23 oktober 2023 beslutade nämnden i aktuellt ärende om startbesked i efterhand för komplementbostadshuset beslutsnummer DL 2023-001475.

Granskad av
ANNADL

Yttrande

Byggherren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs anmälan för att uppföra en komplementbyggnad enligt 6 kapitlet 5 § punkt 9 plan- och byggförordningen (2011:338). Det krävs startbesked enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen innan åtgärden får påbörjas.

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 628 som antogs den 11 december 2017. Det framkommer inte i detaljplanen att startbesked inte skulle krävas för nybyggnad av komplementbyggnad. Byggnaden är vidare inte av sådant slag att den får uppföras utan startbesked som exempelvis friggebod.

Byggnadsnämnden har vid platsbesök den 12 juni 2023 uppmärksammat att byggnation har påbörjats innan startbesked har utfärdats, detta har bekräftats av sökanden den 15 juni 2023 med en skrivelse samt med foton på byggnaden. Att byggnation är påbörjad syns även på flygfoton från den 7 maj 2023.



Foto från sökanden att byggnaden är under uppförande, inkom den 15 juni 2023.



Flygfoto från 7 maj 2023 som visar att byggnation är påbörjad, grunden för komplementbostadshuset är inringad i blått.

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

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat uppförande av komplementbostadshus utan startbesked anges i 9 kapitlet 6 § punkt 2 plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2024 är 57 300 kronor. Sanktionsarean är 15 kvadratmeter. Eftersom en anmälan om att uppföra



ett bygglovbefriat komplementbostadshus har gjorts innan överträdelsen utfördes ska byggsanktionsavgiften halveras enligt 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 9 311 kronor $(0,25*57300)+(0,005*57300*15)/2$, se även beräkning i bilaga 4.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Stjärnhöken Bygg AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som ansökte om startbesked, 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 9 311 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

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 §.

Av 10 kapitlet 23- 25 §§ plan- och bygglagen följer att byggnadsnämnden med ett startbesked ska godkänna åtgärden innan den får påbörjas. I startbeskedet ska nämnden bland annat fastställa kontrollplan och vilka handlingar som behövs för att nämnden ska kunna ge ett slutbesked.

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 6 kapitlet 5 § punkt 9 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs det en anmälan för att uppföra ett komplementbostadshus.

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 § punkt 2 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 eller 3 a § plan- och bygglagen påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kapitlet 5 § första stycket 2, 9 eller 10, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden 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: 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. Om en anmälan har lämnats in innan åtgärden påbörjats ska sanktionsavgiften halveras. Förordning (2022:910).



Bygglövenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-11 rev. 2024-01-24
2. Anmälan om startbesked
3. Startbesked
4. Beräkning byggsanktionsavgift

ÖVERSIKTSKARTA

