



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-09-09

rev. 2014-10-07

B 2014-000052

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 50:17 (Mariehällsvägen 24C)

Föreläggande om att flytta utan bygglov uppförd bod

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägarna till fastigheten Sicklaön 50:17, Linda Pettersson och Erik Ingvarson att vid vite om 15 000 kronor vardera senast inom två månader från det att beslutet eller dom vunnit laga kraft, ha tagit bort boden från området som är inom 4,5 meter från fastighetsgräns.
2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägarna till fastigheten, Linda Pettersson och Erik Ingvarson solidariskt en byggsanktionsavgift om 11 100 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas ut separat.

Ärendet

Den 17 februari 2014 kom en anmälan in till bygglovenheten från en boende inom fastigheten Sicklaön 50:26. Anmälan gällde en utan bygglov uppförd bod invid tomtgräns mot Sicklaön 50:26. Anmälan avsåg även en undran om huruvida två andra bodar samt en betongplatta på fastigheten uppförts utan bygglov.

Ägarna till fastigheten Sicklaön 50:17 inkom den 28 februari med en förklaring där det framförs att de bodar som i anmälan är numrerade med 2 och 3 sammantaget upptar ca 13 kvm och har funnits på tomten sedan 50-talet samt att den gjutna plattan inte väsentligt förändrar marknivån och därav ej är bygglovpliktig. Fastighetsägarna meddelar att de är medvetna om att den nyuppförda boden invid tomtgräns inte kan stå kvar då skriftligt medgivande från ägare till grannfastigheten saknas. Boden uppfördes i september 2012.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 28 augusti 2014 kunde bygglovenheten konstatera att boden om ca 10 kvm invid tomtgräns mot fastigheten Sicklaön 50:26 fortfarande stod kvar. Byggnaden är uppförd ca 0,5m från fastighetsgräns och har uppförts utan bygglov. Bygglovenheten bedömer att byggnaden inte kan vara en sådan bygglovbefriad byggnad, ("friggebod") som avses i 9 kap 4§ punkt 3, eftersom byggnaden är placerad närmare gräns

Granskad av
CEN

mot granne än 4,5m och att medgivande från berörd granne saknas. Bygglovenheten bedömer därmed att åtgärden är bygglovpliktig.

Vad gäller de övriga åtgärder som anmälan omfattade konstateras att den komplementbyggnad som i anmälan har nummer 2 finns med i beviljat bygglov från 1958. Komplementbyggnad nummer 3 bedöms ha uppförts för mer än 10 år sedan varför denna är preskriberad. Åtgärd nr 4 i anmälan är en betongplatta som är lägre än 50 cm och bedöms inte som lovpliktig.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Bpl 6. Bestämmelserna innebär bl.a. att total tillåten byggnadsarea för fastigheten är 125 kvm och att gårdsbyggnad inte får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Yttranden

Yttrande över tjänsteskrivelsen har inkommit från ägarna till fastigheten Sicklaön 50:17. I yttrande framförs att det finns en muntlig överenskommelse, sedan 2012-10-26 då boden levererades, med boende på Mariehällsvägen 24B om placeringen av boden. Vid flytt av boden i november 2013 finns en tyst överenskommelse då en av ägarna till fastigheten Sicklaön 50:26 stod bredvid och iakttog. Vidare anförts att bostad 24D ingår i en förening varför ett enhetlig beslut om flytt av boden bör tas. I dagsläget har enbart boende i 24D inkommit med invändningar. Man meddelar även att man kan tänka sig att flytta boden med måste då placera tillbaka den till ursprunglig placering vilket kräver tid och innebär kostnad. Man avser inte godta viten eller övriga kostnader kring detta ärende då man inte anser sig gjort några förändringar utan grannens medvetenhet.

Tidigare beslut

På fastigheten finns beviljade bygglov för ett enbostadshus om ca 100 kvm samt en komplementbyggnad som idag upptar ca 14 kvm. Total bebyggd area på fastigheten enligt beviljade bygglov är därmed ca 114 kvm.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 4 § plan- och bygglagen krävs det för en och tvåbostadshus inte bygglov för att 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 inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter
- b) har en tacknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
- c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter

Åtgärd enligt ovan får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Då boende på angränsande fastigheten Sicklaön 50:26 anmält till bygglovenheten att något medgivande för placering närmare gräns än 4,5m inte finns för aktuell byggnad och ägarna till fastigheten Sicklaön 50:17 inte kunnat visa något medgivande bedömer bygglovenheten att byggnaden inte kan vara en sådan bygglovbefriad byggnad ”friggebod” som avses i 9 kap

4 § och att åtgärden därmed är bygglovpliktig. Något bygglov har varken beviljats eller sökts för byggnaden. Enligt gällande detaljplan får gårdsbyggnad inte uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter varför bygglov inte heller bedöms kunna ges för åtgärden.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 m.m. Bygglovenheten bedömer att åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan bygglov.

Enligt 11 kap. 20 § (PBL) får miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Rättelse i aktuellt fall innebär rivning av det olovligt uppförda förrådet. Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen ska vara gjord inom två månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (PBL) får föreläggande förenas med vite. Bygglovenheten föreslår att föreläggandet förenas med ett vite om 15 00 kronor.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår av kap. 9, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) som trädde i kraft den 2 maj 2011. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap 6 § punkt 3 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att inte söka bygglov för en nybyggnad av komplementbyggnad 0,25 prisbasbelopp, dvs. 11 100 kronor. Enligt 9 kap 6 § plan- och byggförordningen ska ett tillägg göras som motsvarar 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Beräkningen ska utgå från bruttoarean med ett avdrag om 15 kvm. I aktuellt fall ska något tillägg inte göras eftersom bruttoarean är mindre än 15 kvm.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att:

1. Ägarna till fastigheten Sicklaön 50:17 föreläggs att ta bort boden från området som är inom 4,5 meter från fastighetsgräns.
2. Föreläggandet förenas med ett vite om 15 000 kr vardera.
3. Ägarna till fastigheten Sicklaön 50:17 påförs en byggsanktionsavgift om 11 100kr.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Anmälan
3. Förklaring från fastighetsägaren
4. Yttrande från fastighetsägaren