



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-10-17

Dnr B 2013-000725

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Velamsund 1:252, Linneavägen 16

Utan bygglov utförd tillbyggnad av fritidshus, byggsanktionsavgift

### Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägaren till fastigheten Velamsund 1:152 (personuppgift borttagen) en byggsanktionsavgift om 26 862 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas ut separat.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar avvakta med eventuellt rättelseföreläggande tills ny detaljplan för fastigheten Velamsund 1:252 vunnit laga kraft.

### Ärendet

Den 10 juni 2013 kom en anmälan in till bygglovenheten. Anmälan gällde att man på fastigheten Velamsund 1:252 byggt ihop två hus till ett stort bostadshus. Vid tillsyn på fastigheten den 5 augusti 2013 konstaterade bygglovenheten att huvudbyggnaden byggts till och sammanbyggs med en komplementbyggnad. Bygglovenheten bedömer utifrån lantmäteriets uppgifter att den ursprungliga huvudbyggnaden hade en byggnadsarea om 73 kvm. Fastighetsägaren uppger att den byggnadsdel som sammanlänkar huvudbyggnaden med komplementbyggnaden har en byggnadsarea om 6 kvm. Den komplementbyggnad man fått bygglov för upptar en byggnadsarea om 30 kvm. I och med den utförda åtgärden har huvudbyggnaden en byggnadsarea om 109 kvm varav den tillbyggda delens area är 36 kvm.

Bygglovenheten bedömer att något slutbesked, för komplementbyggnaden, inte kan utfärdas eftersom byggnationen genom sammanbyggnad med huvudbyggnaden saknar bygglov. Bygglovenheten bedömer vidare att den tillbyggda byggnadsdelen inte kan tas i bruk eftersom slutbesked inte kan utfärdas.

### Tidigare beslut

1965 beviljades bygglov för nybyggnad av sportstuga med byggnadsarean 60 kvm. Den 31 oktober 2011, § 2928 gavs bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med byggnadsarean 30 kvm.

Granskad av  
ANNROM

2014-10-17

Dnr B 2013-000725

## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser OB 3 och OB 16. Bestämmelserna innebär bl.a. att fritidshus som uppförs i en våning inte får uppta en större byggnadsarea än 75 kvm och inte ges en större takvinkel än 27 grader. Uthus får uppföras till 30 kvm sammanlagd byggnadsarea. Uthus får inte placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 meter. Berörd del av fastigheten omfattas av strandskydd.

Arbete med att ta fram en detaljplan för området pågår. Enligt framtaget förslag till planbestämmelser anges att huvudbyggnad får uppföras i en våning och uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetens area dock högst 180 kvm. Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 september 2014 att tillstyrka planförslaget och hemställa hos kommunfullmäktige att planförslaget antas. Kommunens planenhet bedömer att ett detaljplaneförslag tidigast kan antas av kommunfullmäktige i slutet av 2014 samt att det är sannolikt att beslutet kommer att överklagas. I förslaget föreslås att strandskyddet upphävas.

## Yttrande

Fastighetsägaren har beretts möjlighet yttra sig över ett tidigare förslag till tjänsteskrivelse. Man har i yttrande bl.a. uppgett att den del som förbinder fritidshuset med komplementbyggnaden är av tillfällig karaktär och kommer att rivas. Man kan inte uppge någon tidpunkt för rivningen men hoppas vara klara under 2014. Bygglovenheten har vid tillsynsbesök den 16 oktober 2014 konstaterat att man inte rivit.

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig över denna tjänsteskrivelse med förslag till beslut. Något yttrande har inte kommit in. Det som skiljer de båda tjänsteskrivelserna åt är att den tidigare skrivelsen innehöll ett förslag om föreläggande att riva den del som sammanlänkar huvudbyggnaden med komplementbyggnaden.

## Skäl till beslut

### Föresättningar för att ge bygglov

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får bygglov beviljas till åtgärd som innebär avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte. Bygglovenheten bedömer att överskridande av tillåten byggnadsarea för fritidshus med 45 % (34 kvm), inte är att betrakta som liten varför föresättningar att ge bygglov saknas.

## Rättseföreläggande

Bygglovenheten bedömer att den utan bygglov utförda åtgärden har påbörjats efter den 2 maj 2011 men före den 1 juli 2013.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden pröva föresättningar 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.

2014-10-17

Dnr B 2013-000725

Bygglovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan bygglov.

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap 20 § plan- och bygglagen förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Åtgärden i detta fall skulle innebära rivning av den utan lov utförda byggnadsdelen om 6 kvm och som sammanlänkar huvudbyggnad och komplementbyggnad. Eftersom miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkt förslaget till ny detaljplan och att bygglov sannolikt kommer att kunna ges om förslaget till ny detaljplan vinner laga kraft, föreslår bygglovenheten att nämnden avvaktar med rättelseföreläggande.

### Byggsanktionsavgift

Den 1 juli 2013 trädde förändringar i plan- och byggförordningen (2011:338) i kraft. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande gäller för överträdelser som har ägt rum före den 1 juli 2013. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas, om de leder till lindrigare påföljd. Bygglovenheten bedömer att de nyare föreskrifterna ska tillämpas då de leder till lindrigare påföljd.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen 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). Enligt 11 kap 53 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. En avgift behöver inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. Enligt 9 kap 7 § punkt 1 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att inte söka bygglov för en tillbyggnad större än 15 kvm, 0,5 prisbasbelopp vilket är 22 200 kronor. Enligt 9 kap 7 § 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 beräkningen utgå från bruttoarean 36 kvm med ett avdrag om 15 kvm. Tillägget blir  $21 \cdot 0,005 \cdot 44\,400 \text{ kronor} = 4\,662$ .

I aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften 26 862 kronor.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Bygglovenheten bedömer att det inte finns något skäl till att sätta ner avgiften.

Sammanfattningsvis föreslås miljö- och stadsbyggnadsnämnden besluta



2014-10-17

Dnr B 2013-000725

1. Påföra byggsanktionsavgift
2. Avvakta med eventuellt rättelseföreläggande.

### **Bygglovenheten**

Charlotte Eriksson  
handläggare

### Bilagor

1. Karta
2. Situationsplan
3. Epostkonversation med yttrande daterat den 1 december 2013.
4. Foton