



## TJÄNSTESKRIVELSE

2013-12-04

B 2013-000150

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Kummelnäs 1:756 (Brantbacken 6)****Ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus****Förslag till beslut**

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) med tillhörande upplysningar.
2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen påförs ägaren till fastigheten Kummelnäs 1:756 (personuppgift borttagen), en byggsanktionsavgift om 22 250 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslut eller dom vinner laga kraft. En faktura kommer att skickas ut separat.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Gerd Lee-Thörnvall, Nypontunet 28, 181 48 Lidingö, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).
4. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
  - avgiften för bygglovet är 3640 kronor,
  - avgiften för tekniskt samråd och startbesked m.m. är 11 440 kronor och
  - planavgiften är 4992 kronor dvs. totalt 20 072 kronor.

**Ärendet**

Den 19 februari 2013 inkom en ansökan om bygglov avseende tillbyggnad av ett enbostadshus, i en våning samt vind och källare, med ca 21 m<sup>2</sup>. En tidigare ansökan för samma åtgärd avvisades av bygglovenheten 2012 då ansökningshandlingarna inte var fullständiga. Under handläggningen av den nya ansökan upptäckte bygglovenheten genom flygbilder att tillbyggnaden redan utförts. Dessutom hade en tillbyggnad med en köksdel om ca 22,5 m<sup>2</sup> samt två altaner, varav den ena är underbyggd med förråd och tvättstuga, tidigare uppförts utan bygglov. Den sammanlagda byggnadsarean är därmed ca 131 m<sup>2</sup>, den underbyggda altanen medräknad.



## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 506. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad får uppföras i två våningar. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Högst nockhöjd är 8,0 m för huvudbyggnad i två våningar.

## Yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

## Tidigare beslut

Beslut om avvisning fattades 2012-11-02, § 2012-002195 (dnr. B 2012-000581).

## Skäl till beslut

Bygglovenheten bedömer att huvudbyggnaden enligt definitionen i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen är att betrakta som ett envåningshus eftersom byggnadshöjden inte är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Taklutningen i kombination med källare gör dock att högsta tillåtna nockhöjd för envåningshus enligt detaljplanen (6,5 m) överskrids. Då byggnaden håller sig inom största tillåtna byggnadsarea (140 m<sup>2</sup>) och högsta nockhöjd (8,0 m) för tvåvåningshus bedömer bygglovenheten att bygglov kan ges under förutsättning att huvudbyggnadens area inte överskrider 140 m<sup>2</sup>. Bygglovenheten bedömer att byggnadsarean sammantaget är ca 131 m<sup>2</sup>. Altanen på byggnadens östra sida är inte underbyggd och bedöms därmed inte uppta någon byggnadsarea. Byggnaden är därmed planerlig och bedöms uppfylla anpassnings- och utformningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen 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 de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan bygglov och startbesked.

Bygglovenheten bedömer att tillbyggnaden av kök och underbyggd altan har utförts för mer än fem år sedan varför någon avgift för olovligt byggande inte kan påföras. Vidare bedömer bygglovenheten att tillbyggnaden av ett sovrum om 21 m<sup>2</sup> mot nordöst har utförts för mindre än fem år sedan varför en avgift för olovligt byggande ska påföras. Bygglovenheten bedömer, utifrån flygfoton, att åtgärden utfördes under 2012. I plan- och byggförordningen som trädde i kraft den 1 juli 2013 anges övergångsbestämmelser. Enligt övergångsbestämmelserna ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för överträdelser som har ägt rum före den 1 juli 2013. De nya föreskrifterna ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd. Bygglovenheten bedömer att de äldre bestämmelserna ska tillämpas eftersom de nya föreskrifterna inte medför någon 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). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.



Enligt 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen (2011:338), som gällde innan 1 juli 2013, är byggsanktionsavgiften för att inte söka bygglov för en tillbyggnad trots att det krävs lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 plan- och bygglagen (2010:900), 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea för ett en- eller tvåbostadshus. Då bygglov har sökts bedömer bygglovenheten att någon avgift inte kan tas ut.

Enligt 9 kap. 20 § PBF(2011:338), som gällde innan 1 juli 2013, är byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har getts, 0,5 prisbasbelopp för åtgärd avseende en byggnad med en bruttoarea om högst 150 kvadratmeter. I aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked  $0,5 \times 44\,500:- = 22\,250$  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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Bygglovenheten bedömer att det inte föreligger något skäl till att sätta ned avgiften.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att:

1. Bygglov ges i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.
2. En byggsanktionsavgift för den olovliga tillbyggnaden om 22 250 kr påförs fastighetsägaren.

## **Bygglovenheten**

Love Edenberg  
handläggare

### **Bilagor**

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Ritningar
4. Flygfoto från 2012