



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-07

Dnr B 2012-000085

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Kummelnäs 1:202, Näckrosvägen 35 och Kummelnäs 1:203 Atlevägen 3

Anmälan om upplag/skräpig tomt och uppställning av fordon.

Föreläggande att riva, städa samt påföljd

### Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägaren till fastigheten Kummelnäs 1:203, Peter I Fastighets AB (organisationsnummer borttaget) att vid vite om 130 000 kronor, senast inom fyra månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva den utan bygglov uppförda byggnaden på fastigheten Kummelnäs 1:203, invid Atlevägen i fastighetens västra hörn.
2. Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägaren till fastigheterna Kummelnäs 1:202 och Kummelnäs 1:203, Peter I Fastighets AB (organisationsnummer borttaget) att vid vite om 50 000 kronor, senast inom sex månader från det att beslutet eller domen har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att avlägsna de utan bygglov anordnade upplagen bestående av containrar (öppna och slutna), byggmaterial och ved. Fem kubikmeter ved fördelat på en till fem vedstaplar får förvaras utan bygglov.
3. Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (PBL) föreläggs ägaren till fastigheterna Kummelnäs 1:202 och Kummelnäs 1:203, Peter I Fastighets AB (organisationsnummer borttaget) att från det att beslutet eller domen har vunnit laga kraft, upphöra med lastbilsparkering på fastigheterna Kummelnäs 1:202 och Kummelnäs 1:203. Om fastighetsägaren inte gör detta måste den betala ett löpande vite av 10 000 kronor per kalendermånad som det förekommer lastbilsparkering, räknat från när beslutet eller dom vunnit laga kraft.
4. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägaren till fastigheten Kummelnäs 1:203, Peter I Fastighets AB (organisationsnummer borttaget), en byggsanktionsavgift om 155 400 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.

Granskad av  
ABDOSM

Dnr B 2012-000085

## Ärendet

Den 31 januari 2012 kom en anonym anmälan in till bygglovenheten. Anmälan gällde fastigheten Kummelnäs 1:203. Enligt anmälan förekommer uppställning av lastbilar, schaktmaskiner, upplag av sten, jordmassor, vedlager och inbyggd container.

Bygglovenheten har vid tillsynsbesök den 13 mars 2014, den 21 mars 2014, den 9 maj 2014 samt den 16 juni 2014 konstaterat att det på fastigheten Kummelnäs 1:203 uppförts en byggnad som till en del består av en container. Byggnaden upptar en byggnadsarea om 65 kvm. Bygglovenheten kunde även konstatera att det på fastigheterna Kummelnäs 1: 202 och Kummelnäs 1:203 förekommer upplag av byggmaterial, containrar (öppna och slutna), grävmaskin och ved samt parkering av lastbil.

Företrädare för fastighetsägaren har till bygglovenheten per telefon uppgett att man renoverat byggnaderna på fastigheterna och att man håller på med markplanering.

Fastigheten Kummelnäs 1:203 är bebyggd med ett fritidshus. På fastigheten Kummelnäs 1:202 finns en komplementbyggnad uppförd. På gränsen mellan fastigheterna Kummelnäs 1:202 och Kummelnäs 1:203 finns ett fritidshus och en komplementbyggnad uppförda.

## Planföresättningar

Fastigheterna omfattas av detaljplan B 166. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheterna är avsedda för fritidshus. På tomtplats får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras. Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 45 kvm och komplementbyggnad 20 kvm. Komplementbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Kommunfullmäktige har den 17 mars 2014 antagit en ny detaljplan för området. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen. Enligt detaljplanen ska fastigheterna Kummelnäs 1:202 och Kummelnäs 1:203 sammanföras till en fastighet och anges vara avsedd för bostadsändamål.

## Yttranden

Fastighetens ägare har beretts tillfälle att yttra sig över bygglovenhetens tjänsteskrivelse med förslag till beslut. Något yttrande har inte kommit in.

## Skäl till beslut

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL) 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. Bygglovenheten bedömer att åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan bygglov. På fastigheterna förekommer upplag varför bygglovenheten bedömer att tomterna inte hålls i vårdat skick.

## Utan bygglov uppförd byggnad

Byggnaden är uppförd på fastigheten Kummelnäs 1:203 invid Atlevägen och i fastighetens västra hörn och upptar en byggnadsarea om 65 kvm. Nockhöjden uppgår till 3,5 meter. En

## Dnr B 2012-000085

stor del av byggnaden är uppförd på mark som inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Byggnaden överskrider största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad med 45 kvm (225 %). Bygglovenheten bedömer att bygglov inte kan ges eftersom avvikelserna (byggande på punktprickad mark och överskridande av största tillåtna byggnadsarea) från gällande byggnadsplan är för stora. Bygglovenheten bedömer att byggnaden på grund av sin storlek inte kan bedömas som en komplementbyggnad. Byggnaden är 20 kvm större än tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad.

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 den utan bygglov uppförda byggnaden invid Atlevägen i fastighetens västra hörn. Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen ska vara gjord inom fyra 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 130 000 kronor.

**Byggsanktionsavgift, utan bygglov uppförd byggnad**

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. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Bygglovenheten bedömer att byggnaden uppförts efter den 2 maj 2011. Plan- och byggförordningen trädde i kraft den 2 maj 2011. Förändringar i plan- och byggförordningen har därefter gjorts, vilka trädde i kraft den 1 juli 2013. Enligt övergångsbestämmelser ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för överträdelser som ägt rum före den 1 juli 2013. De nya föreskrifterna ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd. Bygglovenheten bedömer att föreskrifterna som trädde i kraft den 1 juli 2013 leder till lindrigare påföljd.

Enligt 9 kap 6 § punkt 4 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 1, för en annan byggnad än en- och tvåbostadshus, komplementbyggnad eller flerbostadshus, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Beräkningen av sanktionsarean ska utgå från byggnadsarean med ett avdrag om 15 kvm. Sanktionsarean blir i aktuellt fall 50 kvm.

I aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat nybyggnad av byggnaden (3 x 44 400: -) + (0,01 x 50 kvm x 44 400: -) = 155 400 kronor.

**Ovårdad tomt**

Enligt 8 kap 15 § plan- och bygglagen (PBL) ska tomt hållas i vårdat skick och skötas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Bygglovenheten bedömer att tomten inte hålls i vårdat skick genom att det förekommer upplag av byggmaterial samt uppställning av containrar och grävmaskin.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL) får miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller ett byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse.

Dnr B 2012-000085

Bygglovenheten bedömer det skäligt att tomten ska vara städad inom fyra 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 50 000 kronor.

### **Lastbilsparkering**

Enligt 6 kap. 1 § punkt 8 plan- och byggförordningen krävs bygglov för parkeringsplatser utomhus. Trots 1 § krävs inte bygglov enligt 6 kap. 2 § punkt 3 för en parkeringsplats om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov. Bygglovenheten konstaterar att aktuella fastigheter är avsedda för bostadsändamål. I regeringsrättens dom (RÅ 2009 ref.71) sägs att det allmänt gäller att undantagsbestämmelser bör tolkas restriktivt. Mot bakgrund av lagtextens utformning ligger det närmast till hands att tolka undantaget så att det endast tar sikte på sådan parkeringsplats som behövs för ändamålet med fastigheten, nämligen boende. Det förhållandet att den eller de som bor på fastigheten också har ett företag medför därför inte att undantaget kan utvidgas till att avse även företagets behov. Bygglovenheten bedömer att undantaget i 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen inte är tillämpligt i detta fall. Därmed krävs bygglov. Bygglovenheten bedömer att bygglov inte kan ges eftersom det inte kan anses finnas ett behov av lastbilsparkering på en fastighet avsedd för bostadsändamål.

Charlotte Eriksson  
handläggare

### **Bilagor**

1. Foton mars 2014
2. Foton maj 2014
3. Foton juni 2014