



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-06-09

B 2015-000444

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## BJÖRKNÄS 10:333 (YMERVÄGEN 11)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av mur, redan uppförda

### Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov i efterhand.
2. Nämnden ger startbesked och fastställer byggherrens kontrollplan.
3. Nämnden tar ut en byggsanktionsavgift på 16 799 kr av [ ] personuppgift borttagen , PuL ]. Avgiften ska betalas till Nacka kommun senast två månader efter den dag då detta beslut vunnit laga kraft. Faktura skickas separat.
4. Nämnden fastställer avgiften för bygglov och startbesked till 4 320 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för att uppföra murar och plank på fastigheten. Murarna är uppförda av sten och cirka 1,2 meter höga. Planken består av liggande träribbor 45x45 mm och är cirka 1,5- 2,8 meter höga. Den del av planket som är 2,8 meter högt ligger precis i fastighetsgräns mot Björknäs 10:316. Det planket har täta ribbor till 2 meters höjd och resterande del är utformat som en spaljé.

Murarna och planken uppfördes år 2014, enligt uppgift från sökanden.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 380. Planen innehåller inga särskilda regleringar med avseende på plank och murar. Den del av fastigheten som ligger mot vägen är punktprickad och får inte bebyggas.

### Yttranden

Eftersom murar och plank delvis har uppförts på punktprickad mark, har bygglovenheten skickat ärendet för grannhörande. Det har inte framförts några synpunkter.

Granskad av Jakob Weinert

Innan nämnden fattar beslut om att ta ut byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig. Ägarna till fastigheten har fått tillfälle att yttra sig över uppgifterna i detta tjänsteutlåtande. Av yttrandet som inkom den 7 september 2015, se bilaga 4, framgår bland annat följande.

Inför att murarna och planken skulle uppföras sökte fastighetsägarna information i stadsplanen men såg att planen inte omfattade sådana åtgärder. Man fortsatte söka information om regelverket men uppfattade det som otydligt och svårtolkat. Fastighetsägarna fick uppfattningen att det inte krävdes bygglov och påbörjade därför bygget sommaren 2014. Därefter började man återigen diskutera om bygglov krävs och eftersom informationen uppfattades som motstridig, valde man att för säkerhets skull göra en ansökan om bygglov.

## Skäl för beslut

Bygglovenheten har besökt fastigheten för bedömning av lämpligheten av murarna och planken. Vid besöket kunde det konstateras att samtliga murar och plank som omfattas av ansökan redan är uppförda. De är i sin helhet lovpliktiga.

## Bygglov

Enligt kommunens riktlinjer för plank, staket och murar är kortare plank i normalhöjd (upp till 1,8 meter) mellan grannar inne på en fastighet normalt anpassade till landskapsbilden. Det plank som är placerat i gränsen mot Björknäs 10:316 är något högre än vad riktlinjerna anger. Planket är placerat mot en fastighet som ligger väsentligt högre och planket är inte särskilt synligt från vägen. Med hänsyn till det samt utformningen av planket, bedömer bygglovenheten att det är anpassat till landskapsbilden. Bygglovenheten bedömer sammanfattningsvis att samtliga åtgärder är väl utförda och anpassade till omgivningen och områdets karaktär. De murar och plank som är uppförda mot vägen är placerade på mark som inte får bebyggas. Bygglovenheten bedömer att åtgärden ska anses vara en liten avvikelse från detaljplanen och att lov därför kan ges för dessa åtgärder med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

## Byggsanktionsavgift

Av 11 kap 5 § plan- och bygglagen framgår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska 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 lagstiftningen.

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska nämnden ta ut byggsanktionsavgift om någon påbörjat eller utfört en åtgärd som kräver lov innan nämnden gett lov eller startbesked. Storleken på byggsanktionsavgiften framgår av 9 kap plan- och byggförordningen. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaksamhet. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de gemensamt ansvariga för att avgiften blir betald. Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om det sker rättelse innan nämnden har tagit upp ärendet för beslut. Rättelse innebär att det som byggts olovligt ska tas bort.



Bygglovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och anmälningspliktiga. Åtgärderna har vidtagits utan att man sökt och fått bygglov och startbesked.

Byggsanktionsavgiften för att bygga mur och plank utan lov och startbesked är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter, se 9 kap 12 § plan- och byggförordningen. Prisbasbeloppet för år 2015 är 44 500 kr.

De nu aktuella lovpliktiga murarna och planken som byggts utan bygglov uppgår sammanlagt till 73 löpmeter. Det betyder att byggsanktionsavgiften blir  $0,025 \cdot 44\,500 + 0,01 \cdot 44\,500 \cdot 73 = 33\,598$  kronor

Enligt 11 kap 53 a § får en avgift sättas ner till antingen hälften eller till en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Fastighetsägarna har uppgett att de försökt hitta information om gällande regler men uppfattat dem som otydliga och svårtolkade. Bygglovenheten håller delvis med om att det kan vara svårt för en enskild att få en entydig bild av lovplikten med avseende på plank och murar. Det förhållandet att det är fastighetsägarna som på eget initiativ har sökt lov, talar för att de har haft en vilja och en avsikt att göra rätt. Bygglovenheten föreslår därför att nämnden sätter ned avgiften till hälften.

Bygglovenheten bedömer sammanfattningsvis att det finns grund för att ta ut byggsanktionsavgift. Det saknas inte formella hinder att ta ut avgiften men det finns särskilda skäl för att sätta ner den till hälften. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut med ett halvt belopp, det vill säga med 16 799 kronor.

## Bygglovenheten

Anna Jarl  
handläggare

## Bilagor

1. Situationsplan och ritningar
2. Förslag till kontrollplan
3. Beräkning av byggsanktionsavgift
4. Yttrande
5. Förslag till kontrollplan

## Översiktskarta

