



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-02-25

B 2014-000336

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Älta 9:25, Älta Idrottsväg 6, Nybyggnad av gruppbyggda radhus

Påföljd för att ha påbörjat en åtgärd utan startbesked

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägaren till fastigheten Älta 9:25, Brf Ältagården (769621-3045) en byggsanktionsavgift om 215 825 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från det att beslutet eller dom har vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Ärendet

Bygglov för nybyggnad av gruppbyggda radhus gavs den 11 april 2014. Startbesked för enbart markarbete gavs den 9 maj 2014.

Vid tillsyn på fastigheten den 13 november 2014 kunde bygglovenheten konstatera att arbetet med uppförande av gruppbyggda radhus var mycket långt framskridet. Det pågick arbete med att färdigställa andra våning (se bilaga 3). Byggherre och kontrollansvarig som var närvarande vid tillsynen kunde inte förklara varför byggåtgärder påbörjats trots avsaknaden av startbesked.

Tekniskt samråd för fastigheten ägde rum den 9 maj 2014 (se bilaga 1). Samma dag utfärdades startbesked enbart för markarbete (se bilaga 2).

Startbesked för själva byggnaden kunde inte utfärdas eftersom det saknades väsentliga handlingar (bl.a. godkänd kontrollplan, konstruktionsritningar och energiberäkning).

Dessa handlingar överlämnades till bygglovenheten i samband med tillsynen den 13 november 2014.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 538.

Yttranden

Byggherren gavs möjlighet att yttra sig över bygglovenhetens förslag till beslut.

Skrivelse från byggherre inkom till bygglovenheten den 15 december 2014 (se bilaga 4).

Skrivelsen är signerad av byggherrens representant, entreprenören som utför byggarbetet.

Entreprenören beskrev sig själv som erfaren byggare med historisk erfarenhet i Nacka kommun och kompetens för att driva byggprojekt. Han anförde att handläggningen av hans ärende på bygglovenheten var bristfällig. Han pekade bl.a. på dålig kommunikation mellan

Granskad av ELIDU

honom, kontrollansvarig och bygglovenheten. Vidare ansåg han att det vore rimligt att sätta ned byggsanktionsavgiften till en krona.

Byggherrens andra skrivelse inkom till bygglovenheten den 23 februari 2015 (se bilaga 5). Byggherren anförde att föreningen utgått från att den av föreningen anlitate entreprenören skött det regelverk som byggnationen förutsätter på ett riktigt sätt. Föreningen har anlitat en entreprenör för att sköta bygget och har ju därför inte insyn i alla löpande administrativa delar. Föreningen anser med stöd av en skrivelse från kontrollansvarig (se bilaga 5) att det var en bristfällig hantering från bygglovenhetens sida som bidrog till den inträffade. Byggherren yrkar att det inte skall utgå någon byggsanktionsavgift. Skrivelsen är signerad av bostadsrättsföreningens ordförande.

Gällande bestämmelser

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 den åtgärd som har vidtagits är lovpliktig och har utförts utan startbesked.

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 9 kap. plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 9 kap. 3a § plan- och byggförordningen ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden, eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en åtgärd innan startbesked har getts för ett flerbostadshus, 3 prisbasbelopp med tillägg av 0,02 prisbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Sanktionsarea definieras som åtgärdens bruttoarea minskad med 15 kvm.

Enligt 11 kap 53a § 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.

Skäl till beslut

Byggherren har i yttrande underskrivet av bostadsrättsföreningens ordförande skrivit att man förutsatt att den av föreningen anlitate entreprenören följt gällande regelverk. Entreprenören har i yttrande till bygglovenheten anfört att han är en erfaren entreprenör med lång erfarenhet i Nacka kommun och med kompetens för att driva byggprojekt. Bygglovenheten anser att det framgår av byggherrens yttrande att det inte föreligger något skäl enligt 11 kap 53a § plan- och bygglagen för att sätta ner avgiften.



Byggherren har påbörjat bygget utan startbesked trots kännedom om att den viktiga handling, som startbesked är, saknades. I startbesked för markarbete som gavs den 9 maj 2014, framkommer tydligt, att ytterligare byggnadsåtgärder kräver ett separat startbesked.

Byggsanktionsavgiften för att i aktuellt fall ha påbörjat byggarbeten utan startbesked är:
 $3 \times 44\,500\text{kr} + 0,02 \times 44\,500\text{kr} \times (350\text{kvm} - 15\text{kvm}) = 431\,650\text{ kronor}.$

Eftersom bygglov beviljats halveras byggsanktionsavgiften till:
 $431\,650/2=215\,825\text{ kronor}.$

Bygglovenheten

Romek Franczak
Handläggare

Bilagor:

1. Protokoll från tekniskt samråd den 9 maj 2014
2. Beslut om startbesked (etapp I – markarbete)
3. Foto från tillsynen av arbetsplatsen den 13 november 2014
4. Byggherrens yttrande nr 1
5. Byggherrens yttrande nr 2 med kontrollansvariges utlåtande som bilaga