

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-01-07

B 2015-001398

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**Solsidan 55:11 (Dragarstigen 4)****Anmälan om olovligt uppförd komplementbyggnad m.m.****Förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Brf Glädjen i Saltsjöbaden, 799623-9842, vid vite om 100 000 kronor att riva den komplementbyggnad samt anslutande anordningar med gjutna badkar m.m. som uppförts på stranden och delvis över fastighetsgränsen i enlighet med gul markering på flygbild nedan.

Byggnaden och anordningen ska vara rivna senast tre månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.



Granskad av CEN

## Ärendet

Den 20 augusti 2015 mottog bygglovenheten en anmälan från miljöenheten om att det har uppförts en 30 m<sup>2</sup> stor komplementbyggnad belägen på punktprickad mark vid stranden och delvis utanför fastigheten. Enligt bygglovenhetens arkiv saknar byggnaden bygglov. Fastigheten ägs av Brf Glädjen i Saltsjöbaden. På fastigheten finns två byggnader med sammanlagt tre bostadslägenheter.

Bygglovenheten har besökt fastigheten och kunde då konstatera att byggnaden är uppförd på ett stort gjutet betongbryggdäck. Bryggdäcket sticker ut ca en meter från strandlinjen och byggnaden är uppförd i linje med den yttre kanten av bryggan. Den del av bryggan och byggnaden som ligger utanför strandlinjen ligger inom område med strandskydd.

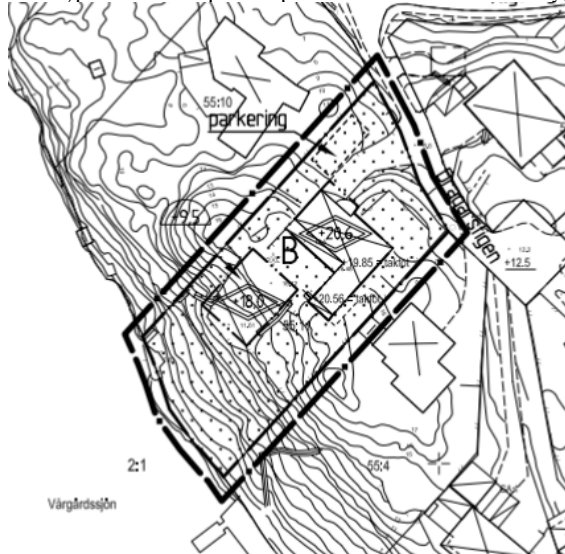
I anslutning till den sydöstra delen av bastubyggnaden har det uppförts en ca 6,5 meter lång, 1,3 meter bred och 0,73 meter hög gjuten betongkonstruktion som bland annat består av ett badkar. En företrädare för bostadsrättsföreningen var på plats och bekräftade att det uppförts en likadan konstruktion på den andra sidan av byggnaden. Mätning på flygbild visar att den konstruktionen är cirka 7,5 meter lång.

Karta i interngis visar att den aktuella byggnaden är uppförd vid stranden och ligger till hälften över vattnet på Solsidan 2:1 som innehåser av Nacka kommun. Byggnaden är inmätt och lades in i gis i april 2012 och upptar en byggnadsarea på 30 m<sup>2</sup> enligt mätning på karta. Byggnaden saknas på flygbilder tagna våren 2010. På flygbilder som är tagna våren 2012 kan man se att byggnaden och brygganläggningen är uppförda och att det håller på att uppföras en trappa från brygganläggningen längs med berget upp mot huvudbyggnaden.

Flygbilder från 2010 och tidigare visar att det tidigare funnits en 7-8 m<sup>2</sup> stor komplementbyggnad samt ett mindre bryggdäck vid fastighetens västra hörn, det vill säga på en annan plats än där den nu aktuella byggnaden och anläggningen är uppförd.

## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 455 som vann laga kraft 2008-11-14. Enligt detaljplanen får punktprickad mark inte bebyggas. Lägre stödmurar får dock uppföras.



## Yttranden

Föreningen inkom den 18 november 2015 med ett yttrande (bilaga 3). De synpunkter som är relevanta för detta ärende är sammanfattningsvis följande.

Fastigheten omfattas av DP455 där det beskrivs att brygga och sjöbod är planenliga. Användning och funktion ska uppfyllas enligt planen, vilket dagens situation gör och därmed uppfylls samtliga syften gällande brygga och sjöbod i enlighet med planen.

DP 455 beskriver att uteplats/terrass med stödmurar upp till 100-150 cm får anläggas mot Vårgårdssjön. De så kallade anläggningarna i betong är planenliga med en höjd av ca 70 cm, belägna ca 6 meter från stranden. Anläggningarna utgör uteplats samt stöd för nedre delen av tomten med all dess växtlighet som är belägen där.

Enligt bestämmelser ska ärenden som utförts innan nya PBL trädde i kraft, hanteras på så vis att nya PBL samt tidigare PBL:s bestämmelser nyttjas bägge två på så sätt att påverkan på den utsatte ska bli så lindrig som möjligt och ej skapa stora ekonomiska förluster, vilket ger ytterligare stöd för att det inte finns belägg för tjänsteskrivelsens förslag.

Fastigheten förvärvades av Brf Glädjen i Saltsjöbaden den 13 april 2012. Samtliga åtgärder som nu omfattas av anmälan fanns redan ostridigt på platsen vid tillfället. Tidigare ägdes fastigheten av Jan och Robin Jensen och utgör därför en fastighet med en- och tvåbostadshus. Fastigheten omfattas av kod 220 småhusfastighet. Att uppföra en bygglovfri komplementbyggnad under de faktiska omständigheterna kan alltså inte idag utgöra belägg för att en felaktig åtgärd vidtagits. Detta stödjer även beskrivningen i tjänsteskrivelsen där det refereras bland annat till 9 kap 4 a §.

Anmälan eller startbesked krävdes inte för påvisad åtgärd vid tidpunkten då äldre plan- och bygglagen var gällande.

Den aktuella byggnaden är uppdelat i tre separata utrymmen. Ett bakre utrymme består av ett förråd där det även finns en kopplingspunkt för potentialutjämning som fastighetens samtliga konstruktioner är anslutna till. Detta utgör en väsentlig del av fastighetens säkerhetssystem gällande potentiella blixtnedslag samt utjämning av spänning i miljön för elallergiker. Resten av ytan i det bakre utrymmet består av sluttande bergsrygg där bakre delen av väggytan utgör stödmur för tomtens nedre del och dess växtlighet. De andra två utrymmena saknar helt anslutning till varandra och disponeras var för sig av boende på platsen. Byggnaden fungerar även som avgränsare mellan boende på platsen för att minska olägenheter till följd av till exempel insyn.

I yttrandet ställer man sig frågande till redovisade faktauppgifter i tjänsteskrivelsen, bland annat hur stor del av byggnaden som hänger ut över vattnet. Informationen i tjänsteskrivelsen är otydlig och det framgår inte att fastighetsgränsen följer strandlinjen.

Ett beslut i enlighet med förslaget i tjänsteskrivelsen skulle medföra stora ekonomiska förluster och även en stor miljömässig påverkan eftersom en stor del av tomten skulle falla ut i Vårgårdssjön i form av jord, träd och växter. Eftersom fastighetsägaren är en bostadsrättsförening kan beslutet medföra osämja och sämre boendemiljö på grund av ökad

insyn mellan bostadsrättshavare. Övriga konstruktioner och växtlighet på fastigheten påverkar och kommer raseras.

I yttrandet anför man avslutningsvis att det inte föreligger några fel och man saknar även förståelse för syftet med förslaget. Enligt föreningens kännedom är åtgärderna utförda på så sätt att gällande regler följts.

I yttrandet hänvisar man till två ärenden hos miljöenheten gällande klagomål om att uppförts brygga och sjöbod inom område med strandskydd, M 2011-1078 och M 2012-865. I yttrandet framhåller man att miljöenheten i båda dessa ärenden kommit fram till att det inte utförts någon dispenspliktig åtgärd. Man menar att dessa två beslut verifierar att föreningen följt gällande regler för byggnationerna.

## Skäl till beslut

Den nuvarande plan- och bygglagen trädde ikraft den 2 maj 2011 och av punkt 3 i övergångsbestämmelserna framgår att äldre bestämmelser ska tillämpas på prövningen av överträdelser som ägt rum innan den 2 maj 2011, det vill säga när tidigare plan- och bygglagen (ÄPBL) gällde. Bygglövenheten har inte kunnat utreda exakt när de lovpliktiga åtgärderna utfördes men utgår från att det skedde efter den 2 maj 2011. Bedömningen baseras på att miljöenheten vid Nacka kommun den 23 maj 2012 tog emot ett klagomål angående uppförande av betongbrygga och sjöbod på fastigheten. Med hänvisning till det bedömer bygglövenheten att nu gällande plan- och bygglag ska tillämpas i ärendet.

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 eller föreskrifter meddelade med stöd av lagen.

Bygglövenheten bedömer att komplementbyggnaden och anläggningarna med badkaren är lovpliktiga åtgärder. Man har varken sökt eller fått bygglov för åtgärderna.

Åtgärderna är vidtagna på mark som inte får bebyggas men detaljplanen medger att mindre stödmurar får uppföras. Bygglövenheten bedömer att anläggningen med de gjutna badkaren och handfaten kan likställas med stödmurar och att dessa därmed inte strider mot detaljplanen. Fastighetsägaren har dock valt att inte söka lov i efterhand för åtgärden. Komplementbyggnaden strider mot detaljplanen och kan inte anses vara en sådan avvikelse som kan godtas som liten avvikelse. Lov kan därför inte ges i efterhand för byggnaden.

Den aktuella byggnaden kan heller inte godtas som en bygglovsfri komplementbyggnad med stöd av 9 kap 4 a § plan- och bygglagen (så kallat "attefallhus") eftersom möjligheten att uppföra en sådan byggnad endast gäller på fastigheter med en- och tvåbostadshus. Av samma skäl är det heller inte möjligt att låta uppföra en friggebod på fastigheten.

Eftersom åtgärderna vidtagits utan bygglov och det, när det gäller byggnaden, varken går att ge lov i efterhand eller tillämpa bestämmelserna om bygglovsfria byggnader, måste rättelse vidtas. Rättelse innebär i detta fall att både byggnaden och badkarsanläggningarna ska rivas.

Det saknar i sammanhanget betydelse att nämnden i tidigare beslut med stöd av miljöbalken gjort en viss bedömning i frågan om det krävs strandskyddsdispens för anläggningen. Plan- och bygglagen gäller parallellt med miljöbalken och innehåller tydliga bestämmelser om när det krävs lov. Nämndens ställningstagande i strandskyddsärendena baserades på fastighetsägarens egna uppgifter om att de inte uppfört någon ny byggnad och brygga jämfört med den byggnad och brygga som sedan tidigare funnits på fastigheten. Flygbilder visar dock otvetydigt att den aktuella byggnaden och brygganläggningen är betydligt större än den ursprungliga byggnaden och även att de har uppförts på en ny plats.

Mot bakgrund av skälen ovan föreslår bygglovenheten att nämnden förelägger föreningen att riva byggnaden och badkarsanläggningarna med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen. Det är rimligt att rivningen ska vara genomförd senast tre månader från den dag då beslutet vann laga kraft. Eftersom det är angeläget att rättelse sker, förenas föreläggandet med ett vite på 100 000 kronor med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen.

Av 11 kap 51 § plan- och bygglagen framgår att nämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift när någon brutit mot vissa angivna bestämmelser i plan- och bygglagen. Den aktuella överträdelsen är sådan att byggsanktionsavgift som huvudregel ska tas ut.

Bygglovenheten saknar exakt uppgift om när överträdelsen skedde i det aktuella fallet. Den 23 maj 2012 inkom ett klagomål till miljöenheten om att det uppförts en betongbrygga och sjöbod. Flygbilder tagna på våren år 2010 respektive 2012 visar att åtgärderna vidtogs någon gång under den tidsperioden. Det finns omständigheter som talar för att åtgärden vidtogs efter den 2 maj 2011 men eftersom bygglovenheten inte kunnat fastställa exakt när åtgärderna vidtogs saknas bevisning för att så är fallet. Det är tidpunkten för överträdelsen som avgör om nämnden överhuvud kan ta ut avgift och i så fall med vilket belopp.

Den nuvarande plan- och bygglagen trädde ikraft den 2 maj 2011 och av punkt 3 i övergångsbestämmelserna framgår att äldre bestämmelser ska tillämpas på prövningen av överträdelser som ägt rum innan den 2 maj 2011, det vill säga när tidigare plan- och bygglagen (ÄPBL) gällde. De nya reglerna ska dock tillämpas om de leder till en lindrigare påföljd. Det nu gällande reglerna anger att byggsanktionsavgift ska tas ut om man påbörjat en åtgärd utan startbesked. Institutet startbesked existerade dock inte i ÄPBL. En konsekvens av detta är att byggsanktionsavgift inte kan tas ut alls om överträdelsen skedde före den 2 maj 2011 (jfr Mark- och miljödomstolens dom den 26 september 2013 i mål nr P 2521-13). Eftersom det saknas uppgifter som styrker exakt när åtgärderna vidtogs, bedömer bygglovenheten att nämnden i detta fall inte kan ta ut byggsanktionsavgift.

## **Bygglovenheten**

Anna Jarl  
handläggare

## **Bilagor**

1. Klagomål om olovligt uppförd komplementbyggnad, inkom 2015-08-20
2. Flygbilder från år 2010 och 2012
3. Yttrande från Brf Glädjen i Saltsjöbaden, inkom 2015-11-18



## Översiktskarta

