



YTTRANDE

2017-09-20

B 2015-001398

Mark- och miljödomstolen

Yttrande i mål nr P 1774-17 avseende överklagat föreläggande om rivning av komplementbyggnad, Solsidan 55:11

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bestrider bifall till överklagandet av följande skäl.

Byggnaden är lovpliktig och saknar bygglov. Byggnaden är placerad invid och eventuellt även över tomtgränsen och en bit in på Solsidan 2:1 som ägs av Nacka kommun. Fastighetsgränsen följer strandlinjen, se bilaga 1.

Solsidan 55:11 regleras av detaljplan 455. Byggnaden är delvis placerad på punktprickad mark som inte får bebyggas, se bilaga 2. Detaljplanen medger att bostadsbyggnader får uppföras inom särskilt angivna byggrutor medan övrig mark på fastigheten är punktprickad. Det finns ingen särskild byggrätt för komplementbyggnader i detaljplanen. Med hänvisning till dessa skäl vidhåller nämnden att det inte är möjligt att ge bygglov för byggnaden.

Nämnden vidhåller även att byggnaden inte kan anses utgöra en lovbeFriad komplementbyggnad (attefallhus). Nacka kommuns lantmäterienhet mätte in byggnaden den 12 april 2012. Inmätningen skedde med geodetisk mätmetod (inmätning av fasader), och visar att byggnadens area är 30,26 m², se bilaga 3. Klagandens uppgift om att byggnaden är 25 m² är därför inte korrekt. Vidare framgår det tydligt av bildmaterial att byggnaden saknar takutsprång, se bilaga 4.

Nämnden anser därmed att det är konstaterat att byggnaden har en byggnadsarea på ca 30 m². Redan av det skälet kan byggnaden inte godtas som ett attefallhus. Inte heller en minskning av byggnaden så att den upptar en byggnadsarea på högst 25,0 m² leder till att attefallreglerna blir tillämpliga. Sådana komplementbyggnader får endast uppföras i anslutning till en- eller tvåbostadshus. Nämnden anser att bostadsrättsföreningens byggnader ska betraktas som ett flerbostadshus, trots att lägenheterna är uppdelade i två huskroppar. Huskropparna ger intrycket av att vara sammanbyggda. Föreningen anför i sitt yttrande att inget av de båda bostadshusen inrymmer fler än två lägenheter. Dock framgår det av föreningens årsredovisning (aktbilaga 28) att föreningen har totalt fem lägenheter upplåtna med bostadsrätt, vilket alltså måste innebära att åtminstone en av byggnaderna innehåller minst tre lägenheter.

Sammanfattningsvis anser nämnden, med hänvisning till ovanstående, att det inte är möjligt att betrakta komplementbyggnaden som en lovbeFriad byggnad. Därutöver är den placerad intill tomtgränsen och eventuellt även in på Solsidan 2:1. Även av det skälet är attefallbestämmelserna inte tillämpliga.

Nacka kommun har i egenskap av markägare inte lämnat något medgivande till att uppföra byggnaden intill eller på kommunens fastighet Solsidan 2:1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens och miljöenhetens ställningstaganden när det gäller strandskyddsfrågor utgör myndighetsutövning med stöd av miljöbalken. Hanteringen av tillsyn och prövning enligt miljöbalken utövas självständigt i förhållande till kommunen i egenskap av markägare. Det förhållandet att nämnden genom miljöenheten har valt att inte utöva någon tillsyn enligt strandskyddsbestämmelserna ska därför inte likställas med att kommunen såsom markägare har lämnat samtycke till placeringen av bastubyggnaden.

Det bör i sammanhanget nämnas att miljöenhetens beslut den 23 maj 2012 i strandskyddsfrågan baserades på felaktiga uppgifter från fastighetsägaren om den aktuella byggnaden. Enligt de uppgifter som lämnades in i det ärendet hade man inte hade uppfört någon ny byggnad och brygga jämfört med den tidigare lilla bod och brygga som fanns på fastigheten. Flygbilder visar dock otvetydigt att en ny större byggnad och brygga uppförts och dessutom på en annan plats. För det fall mark- och miljödomstolen skulle betrakta ställningstagandet i strandskyddsfrågan som ett godkännande från Nacka kommun i egenskap av markägare, anser nämnden att det ska betraktas som ogiltigt eftersom det baserades på felaktiga uppgifter från fastighetsägaren. Nacka kommun har alltså inte tagit ställning till den aktuella placeringen.

I överklagandeskrivelsen hänvisar föreningen till detaljplanen och menar att det i detaljplanearbetet beaktades att fastigheten ska ha en brygga och sjöbod. Nämnden delar inte denna uppfattning. I detaljplanen redovisas planeringsförutsättningarna för fastigheten. I det aktuella avsnittet beskrivs situationen då planarbetet pågick och vid den tiden fanns en mindre brygga och en liten sjöbod. Det är plankartan och planbestämmelserna som gäller och enligt dessa finns ingen byggrätt för komplementbyggnad vid stranden. Det betyder att föreningen hade rätt att behålla och underhålla den befintliga gamla byggnaden men inte att uppföra en ny större byggnad på en annan plats i strid med detaljplanen och utan bygglov.

Det saknar betydelse att det finns sjöbodar uppställda på många andra fastigheter i området. I det nu aktuella fallet får marken inte bebyggas enligt detaljplanen och attefallreglerna är inte tillämpliga. Om föreningen vill ha en byggnad på den aktuella platsen behöver de söka planbesked för att få till en ändring av detaljplanen.

I överklagandeskrivelsen framhåller föreningen att rivning av byggnaden skulle vara oproportionerligt med hänsyn till kostnaderna och den skada en rivning skulle medföra på fastigheten. Nämnden delar inte föreningens uppfattning. Det är varje fastighetsägars ansvar att försäkra sig om att nödvändiga tillstånd finns innan en åtgärd vidtas och att åtgärden i övrigt följer gällande bestämmelser. Det måste rimligen kunna förväntas att föreningen kände till innebörden av detaljplanen. Det måste antas vara allmänt känt att det krävs bygglov för att uppföra byggnader och därmed borde föreningen åtminstone ha kontaktat bygglovenheten för att få klarhet i frågan. Vid tiden då byggnaden uppfördes fanns heller inte möjlighet att uppföra lovbeFriade komplementbyggnader större än 15 m² (friggebod), vilket föreningen borde ha känt till.

Enligt nämndens uppfattning har föreningen genom sitt agerande i strid med plan- och bygglagen själv förorsakat att de får kostnader för att riva och återställa.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd så snart det finns anledning att anta att det skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom det inte är möjligt att ge lov i efterhand för den aktuella byggnaden, behöver rättelse ske genom rivning. Den preskriptionsregel som finns i 11 kap 20 § andra stycket plan- och bygglagen innebär att nämnden inte får förelägga om rättelse om det har gått mer än tio år sedan överträdelsen begicks.

För överträdelser som skett inom dessa tio år är utrymmet begränsat för att underlåta krav på rättelse med hänsyn till enskildas intressen. Genom kammarrättens avgörande den 15 juni 2010, mål nr 6716-09, upphävdes ett föreläggande om rivning eftersom det pågick en planprocess som hade kommit så långt att bygglov bedömdes kunna beviljas när planen vunnit laga kraft. I MÖD 2014:13 fastställdes ett föreläggande om rivning. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att det ska göras en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen vid prövningen av ett rivningsföreläggande. Utrymmet för att underlåta att förelägga om rättelse med hänsyn till ett enskilt intresse anses vara mycket begränsat i fall där bygglov inte kan beviljas. Detta förhållande bör gälla bland annat mot bakgrund av att det får anses vara ett stort allmänt intresse att åtgärder inte vidtas i strid mot lag eller gällande detaljplan. Det är därför av vikt att en åtgärd som efter en rättslig prövning har bedömts strida mot gällande regler blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

I det nu aktuella fallet finns inget påbörjat planarbete som kommer att leda till ett bygglov sannolikt kan ges. Nämnden vidhåller därför att det är befogat att byggnaden ska rivas. Föreningens enskilda intresse av att undvika kapitalförlust får anses väga lättare än det allmänna intresset av att regelverket följs.

När det gäller handläggningen av ärendet så har det följt gängse rutiner för tillsynsärenden. Det är alltid tjänstemännen på bygglovenheten som utreder och bereder ärenden samt har kontakter med parter och andra inblandade. Stadsbyggnadsnämnden har självständigt prövat frågan utifrån bygglovenhetens tjänsteutlåtande med förslag till beslut samt tagit del av samtliga yttranden från föreningen och annat underlag inför beslutet. Med hänsyn till byggnadens placering på mark som inte får bebyggas har det tidigt i handläggningen stått klart att det inte är sannolikt att lov kan ges. Därmed har det saknats skäl för nämnden att förelägga föreningen att söka lov innan föreläggandet beslutades.

Sammanfattningsvis anser nämnden att det finns fog för föreläggandet och att mark- och miljödomstolen därför ska avslå överklagandet och fastställa nämndens beslut.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Cathrin Bergensträhle
ordförande

Anna Jarl
handläggare



Bilagor

1. Tomtkarta
2. Karta
3. Uppgifter om byggnadens storlek
4. Foto av byggnaden