



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-20 rev. 2017-10-03

B 2016-000354

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:23**(tidigare Sicklaön 38:1)****Påföljd för att ha påbörjat åtgärd utan startbesked****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900) påföra Peab Bostad AB, organisationsnummer 769625-5798, en byggsanktionsavgift om 1 120 000 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 separat.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av två flerbostadshus på Kvarnholmen, två punkthus med 7 våningar, innehållande 47 bostäder med underbyggt garage. Tillkommande byggnadsyta 2 145 kvadratmeter, bruttoarea 6 846 kvadratmeter, öppenarea 1 162 kvadratmeter. Tidigare fastighetsbeteckning var Sicklaön 38:1. Nu gällande fastighetsbeteckning är Sicklaön 38:23. Bygglovssökande och byggherre är Peab Bostad AB.

Bakgrund

Den 19 februari 2016 ansökte Peab Bostad AB om bygglov för två flerbostadshus med underbyggt garage på Kvarnholmen. Bygglovssökande kontaktade bygglovenheten den 8 april 2016 och frågade om vilka handlingar som krävdes inför beslutet om startbesked. Bygglovenheten informerade bygglovssökande skriftligen om vilka handlingar som skulle skickas in. Flera av de efterfrågade handlingar lämnades in till bygglovenheten den 29 april 2016. Tekniskt samråd hölls den 10 maj 2016 för projektet. Under samrådet framfördes muntligen vilka återstående handlingar som saknades inför beslut om startbesked. Av protokollet för samrådet, som skickats ut till samtliga berörda, framgår vilka handlingar som behövde skickas in inför besluta om startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov för flerbostadshusen med garage den 18 maj 2016.

Kontrollansvarig kontaktade bygglovenheten den 1 december 2016 för att boka in ett arbetsplatsbesök. I samband med tidsbokningen av arbetsplatsbesöket kunde bygglovenheten konstatera att byggandet av flerbostadshusen påbörjats utan startbesked.

Granskad av Rebecca Lord

Bygglovenheten meddelade byggherren och kontrollansvarig genom telefonsamtal under januari 2017 att startbesked saknades och byggsanktionsavgift kommer därför att tas ut. Den 23 januari 2017 lämnade bygglovssökande in de återstående handlingarna. Startbesked i efterhand beviljades den 8 februari 2017. I beslutet har information getts att byggsanktionsavgift kommer tas ut för tiden innan startbesked meddelats och att beslut om byggsanktionsavgift kommer att hanteras separat.

Yttranden

Ur första yttrandet avseende byggsanktionsavgift från byggherren inlämnat den 14 mars 2017 framgår att orsaken till att byggherren låtit påbörja byggnationen var på grund av brister i kommunikationen internt, se bilaga 2.

Ytterligare ett yttrande från byggherren inkom till bygglovenheten den 2 oktober 2017. Ur detta yttrande framför byggherren att beloppet av byggsanktionsavgifterna inte står i proportion till misstaget som gjorts. Detta då projekteringshandling redan fanns framtagen och var inarbetad i övriga projekteringshandlingar för projektet samt att det inte har haft någon påverkan på projektet, se bilaga 4.

Bedömning och motivering

Gällande bestämmelser

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov, marklov, rivningslov eller anmälan enligt plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) 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.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap.

Enligt 11 kap. 52 § plan- och bygglagen (2010:900) ska byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap. 53 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (2010:900) 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kap. 7 § plan- och byggförordning (2011:338) avses sanktionsarea den area som i fråga om en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt 9 kap. 6 § p. 3 plan- och byggförordningen (2011:338) är byggsanktionsavgiften för påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden gett startbesked 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Av 9 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338) framgår att en byggsanktionsavgift som ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden.

Överträdelse av plan- och bygglagen (2010:900)

Det krävs startbesked för att påbörja byggnadsarbeten för de aktuella flerbostadshusen med underbyggda garage. Enligt lämnade uppgifter till bygglovenheten har byggnationen av de två flerbostadshusen påbörjats under sommaren/hösten 2016 utan startbesked. Det innebär att överträdelse har skett av 10 kap. 3 plan- och bygglagen (2010:900). Peab Bostad AB har inte återställt det olovligt utförda. Byggsanktionsavgift tas därför ut för tiden innan startbesked meddelats enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggsanktionsavgiftens storlek

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek används prisbasbeloppet för år 2017 som är 44 800 kronor.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att påbörjat bygga flerbostadshusen utan startbesked bestäms i 9 kap. 6 § p. 3 plan- och byggförordningen (2011:338). Bruttoarean för de två flerbostadshusen beräknas till 6 846 kvadratmeter. Sanktionsarean blir i detta fall 6 831 kvadratmeter. Eftersom bygglov har beviljats för att bygga de två flerbostadshusen när överträdelsen påbörjades ska byggsanktionsavgiften halveras enligt 9 kap. 3 a § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 3 127 488 kronor ($3 \times 44\,800 (0,02 \times 44\,800 \times 6\,831)/2$). Det finns en begränsning av byggsanktionsavgiftens storlek i 11 kap. 52 § PBL och 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338). En byggsanktionsavgift får inte överstiga 50 prisbasbelopp, det vill säga 2 240 000 kronor. Då byggsanktionsavgiften överstiger den högsta tillåtna byggsanktionsavgiften, ska byggsanktionsavgiften beräknas till 2 240 000

kronor enligt 11 kap. 52 § plan- och bygglagen (2010:900). Eftersom bygglov hade beviljats för att bygga de två flerbostadshusen när överträdelsen påbörjades ska byggsanktionsavgiften halveras enligt 9 kap. 3 a § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften blir därför 1 120 000 kronor för att påbörjat bygga flerbostadshusen utan startbesked.

Vem/vilka ska betala byggsanktionsavgifterna

Byggherre för projektet är Peab Bostad AB. Peab Bostad AB har även ansökt om bygglov för projektet. Byggsanktionsavgiften ska därför tas ut av Peab Bostad AB eftersom de har begått överträdelsen och även fått fördel av överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Av första stycket 11 kap. 53 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om en överträdelse inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Det innebär att så snart en överträdelse kan konstateras ska en byggsanktionsavgift påföras, om det inte föreligger sådana omständigheter som framgår av andra stycket. Uppräkningen i andra stycket av de undantagssituationer då en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut är uttömmande.

Av författningskommentaren till plan- och bygglagen (2010:900), Didón m.fl, Zeteo, daterad den 13 december 2016, anges att det vid skälighetsbedömningen borde utrymmet för avgiftsbefrielse vara större för privat-personer och ensamföretagare än för näringsidkare. Vidare anges att situationer som inte anses motivera avgiftsbefrielse är exempelvis försumlighet hos uppdragstagare, dålig ekonomi, okunskap om gällande regler, glömska, tidsbrist, bristande rutiner eller att ett företag är nystartat. Felaktiga besked från en myndighet som framkallat den gärning eller passivitet som föranlett byggsanktionsavgiften torde dock vara grund för avgiftsbefrielse.

Byggherren har anfört att överträdelsen har skett på grund av bristande kommunikation inom dennes organisation och att de efterfrågade handlingarna fanns framtagna vid tidpunkten för påbörjandet av mark- och byggnadsarbetena. Det förhållandet att överträdelsen kan tänkas var en administrativ formalitet inom företaget utgör inte skäl att efterge avgiften enligt 11 kap. 53 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nedsättning

Det finns möjlighet att sätta ned en avgift i enskilt fall där avgiften inte kan anses stå i rimlig proportion till den aktuella överträdelsen, se 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (2010:900). Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Att påbörja bygga två stycken flerbostadshus med underbyggda garage utan startbesked anses vara en överträdelse av allvarlig art med hänsyn till omfattningen av projektet. Enligt författningskommentarer som framgår ovan avseende större utrymme för avgiftsbefrielse för privatpersoner jämfört med juridiska personer kan liknade resonemang tillämpas för bestämmelsen om nedsättning av byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsbeloppet i aktuellt fall motsvarar cirka 0,3 % av produktionskostnaderna för projektet enligt uppgifter om produktionskostnader i ansökan. Byggsanktionsavgiften bedöms inte stå i orimlig

proportion till att påbörja bygga två flerbostadshus med underbyggda garage utan startbesked.

Mot bakgrund av ovan nämnda omständigheter saknas skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglovenheten föreslår därför att miljö- och stadsbyggnads-nämnden beslutar att påföra Peab Bostad AB en byggsanktionsavgift på 1 120 000 kronor enligt beslutsatsen.

Bygglovenheten

Fidan Vrajolli
handläggare

Bilagor

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Byggherren första yttrande/förklaring av överträdelsen
3. Markplaneringsplan2 och Illustrationsplan
4. Byggherrens andra yttrande på tjänsteskrivelsen

