

TJÄNSTESKRIVELSE
2018-10-15

B 2016-001463

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:15 (TRE KRONORS VÄG 36)

Byggsanktionsavgift för rivning av byggnad innan startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Holmenkvarnen 7 AB, 556710-2313, ägare till fastigheten Sicklaön 38:15 ska betala en byggsanktionsavgift på 264 173 kronor.

Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning

Den 10 november 2016 beviljade bygglovenheten rivningslov för rivning av delar av Havrekvarnen på fastigheten Sicklaön 38:15. Vid platsbesök kunde det konstateras att rivningen hade påbörjats innan startbesked.

Att påbörja en rivning utan startbesked är förenat med en byggsanktionsavgift. Då rivningslov fanns när rivningen påbörjades ska avgiften sättas ned till hälften. Byggsanktionsavgiften bestäms i detta ärende till 264 173 kronor.

Ärendet

Den 12 september 2016 kom en ansökan om rivningslov av delar av Havrekvarnen på fastigheten Sicklaön 38:15 in till bygglovenheten. Anledning till ansökan om rivningslov är att de ska rekonstruera byggnaden. Bygglov för återuppbyggnaden har kommit in, men inget beslut är fattat.

Bygglovenheten beviljade rivningslov den 10 november 2016, beslutsnummer § 2016-003113. Tekniskt samråd hölls den 14 november 2017 där det framgår av protokollet från samrådet att vissa kompletteringar krävs för att startbesked kan ges. Dessa handlingar har inte kommit in och startbesked har därför inte beslutats.

Granskad av REBLOR

Den 14 september 2018 åker representant från bygglovenheten förbi fastigheten och ser då att rivningen redan är påbörjad.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan 492 och 586. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden är skyddad som byggnadsminne. Den del som omfattas av det rivningslov som beviljats får rivas, men byggnadens yttre ska återställas enligt planbeskrivningen.

Yttranden

Av 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Nämnden har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig till den 5 november 2018.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Överträdelse

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad inom en detaljplan enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Rivningslov beviljades den 12 september 2016 och vid platsbesök den 14 september 2018 upptäcktes det att rivningen hade påbörjats. Något startbesked har inte beslutats än och rivningen har därmed påbörjats innan startbesked.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat rivning av byggnad utan startbesked anges i 9 kapitlet 15 § 4 plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande, 2 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,004 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kronor.

Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter. Sanktionsarean blir i detta fall enligt uträkning 2402,6 kvadratmeter, se bilaga 1. Avrundat blir det 2403 kvadratmeter.

Då rivningslov fanns vid rivningen ska avgiften enligt 9 kapitlet 3a § plan- och byggförordningen bestämmas till hälften.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall med halveringen 264 173 kronor, se beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Holmenkvarnen 7 AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 264 173 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen krävs det rivningslov för rivning av byggnad.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift 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 att (1.) 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 kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller, (3.) vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.



Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas 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 fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kapitlet 15 § sista stycket plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift räknas upp med 300 procent om rivning avser en sådan byggnad som enligt 9 kapitlet 34 § 2 plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Joel Limin
handläggare

Bilagor

1. Ritningar med beräkning av sanktionsarea
2. Beräkning byggsanktionsavgift



ÖVERSIKTSKARTA

