



## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-10-10

Reviderad 2018-09-28

Reviderad 2018-10-10

B 2018-000799

B 2015-001398

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

### SOLSIDAN 55:11 (DRAGARSTIGEN 4)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av en bastubyggnad och  
föreläggande om rättelse

#### Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för bastubyggnad.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ta ut en avgift på 5 800 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (799623-9842) ska senast inom tre månader från att detta beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse genom att riva den bastubyggnad som uppförts delvis inom fastigheten Solsidan 55:11 och delvis över fastighetsgräns i enlighet med gulfärgad ring på flygbilden nedan.



4. Om fastighetsägaren Brf Glädjen i Saltsjöbaden (799623-9842) inte river bastubyggnaden enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 120 000 kronor för varje period om tre månader, räknat från den dag då beslutet enligt punkt 1 vunnit laga kraft, om bastubyggnaden inte rivs.

Besluten tas med stöd av 9 kapitlet 30 b § och 11 kapitlet 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), fortsättningsvis förkortad PBL, och 4 § lag (1985:206) om viten.

## Ärendena

Den 20 augusti 2015 mottog bygglovenheten en tillsynsanmälan från miljöenheten på Nacka kommun. Tillsynsanmälan gällde att det har uppförts en trettio kvadratmeter stor bastubyggnad vid stranden och delvis utanför fastigheten Solsidan 55:11.

Bygglovenheten besökte fastigheten och konstaterade att bastubyggnaden var uppförd på ett stort gjutet betongbryggdäck. Vidare att bryggdäcket stack ut cirka en meter från strandlinjen och byggnaden var uppförd i linje med den yttre kanten av bryggan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslutade den 27 januari 2016 att förelägga fastighetsägaren att vid äventyr av vite om 100 000 kronor att riva bastubyggnaden. Beslutet överklagades av fastighetsägaren till länsstyrelsen, därefter till mark- och miljödomstolen och sedan till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i dom den 1 mars 2018 att inte medge prövningstillstånd och miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om att riva bastubyggnaden vann därmed laga kraft. Det innebär att föreläggandet skulle ha efterlevts senast den 1 juni 2018.

Representanter från bygglovenheten gjorde den 4 juni 2018 ett tillsynsbesök och konstaterade att bastubyggnaden fanns kvar. Bygglovenheten ansökte till mark- och miljödomstolen om utdömmande av vitesbeloppet på 100 000 kronor.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 9 augusti 2018 att Brf Glädjen i Saltsjöbaden att till staten betala 100 000 kronor i vite.

Parallellt med handläggningen av tillsynsärendet gällande den olovligt uppförda bastubyggnaden har Robin Jensen och Jan Jensen den 8 februari 2018 ansökt om bygglov för den redan uppförda bastubyggnaden på trettio kvadratmeter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade på delegation den 5 juni 2018, § 2018-001339, att avslå denna ansökan.

Den 12 juni 2018 ansökte Brf Glädjen i Saltsjöbaden om bygglov för en bastubyggnad på tjugofem kvadratmeter. Jämfört med ansökan som avslogs 8 februari 2018 har byggnaden minskats så att den eventuellt är placerad helt på fastigheten Solsidan 55:11. Men då situationsplanen inte redovisar fastighetsgränsen vid byggnaden så är det inte möjligt att avgöra. Bygglovenheten har informerat sökande att bygglov inte kommer att medges på grund av bastubyggnaden är uppförd på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Denna bedömning är oberoende av om byggnaden är placerad helt på egen fastighet eller inte. Bygglovenheten har därför frågat sökande om de önskar att återta ansökan eller vill ha ett avslagsbeslut.

Sökanden har anfört att den byggnad som de nu ansöker om bygglov för är mindre och inte längre är placerad utanför fastighetsgräns. Robin Jensen har den 19 september 2018 begärt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska besluta i bygglovsfrågan. Bygglovenheten har meddelat sökande och dödsbodelägare och deras ombud att miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer vid sammanträdet den 17 oktober 2018 besluta om bygglov kan ges för en tjugofem kvadratmeter stor bastubyggnad med en annan placering än den befintliga bastubyggnaden och att miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer även ta beslut om det finns skäl att förelägga om rättelse genom att ta bort den befintliga bastubyggnaden vid samma sammanträde.

Robin Jensen har 28 september 2018 inkommit med reviderade bygglovshandlingar för bastubyggnaden och murar invid byggnaden.

Robin Jensen har den 5 oktober 2018 inkommit med en skrivelse samt foton. I skrivelsen anfördes i huvudsak att bygglov ska beviljas för ansökt bastubyggnad, att bastubyggnaden ersatt en sjöbod som tidigare fanns på platsen och att samtliga fastigheter som har strandlinje mot Vårgårdssjön har någon typ av brygga och sjöbod.

Robin Jensen har den 9 oktober 2018 inkommit med ytterligare synpunkter och handlingar, se bilagor till denna tjänsteskrivelse. Bland annat anfördes följande omständigheter. Det fanns en sjöbod på den prickade platsen vid planens skapande. Någon begränsning gällande sjöbod har inte angivits av naturliga skäl (det fanns en sjöbod på platsen). Detta ger en klar tolkning av planbestämmelsen att en sjöbod får uppföras inom det prickade området vilket betyder att något egentligt syfte med den prickade marken inte finns. Det är inte rätt att alla motsvarande fastighetsägare får ha olika typer av bygglovsbefriade komplementbyggnader, men deras fastighet undantas. Den ansökta åtgärden saknar alltså allmänintresse som enskilt intresse, se detaljplanen och inskickade grannars medgivanden. Nacka kommun behöver svara på frågan om kommunen accepterar att komplementbyggnaden kan ligga närmare än 4,5 meter till tomtgräns. I övrigt behöver ärendena, tjänsteskrivelsen och sakfrågorna separeras. Ytterligare tid behövs för att bemöta den kommande reviderade tjänsteskrivelsen.

Bygglovenheten har den 10 oktober 2018 meddelat Robin Jensen i huvudsak att miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att ta beslut baserat på denna tjänsteskrivelse, hans yttranden och övriga inskickade handlingar och att skäl saknas att skjuta upp besluten.

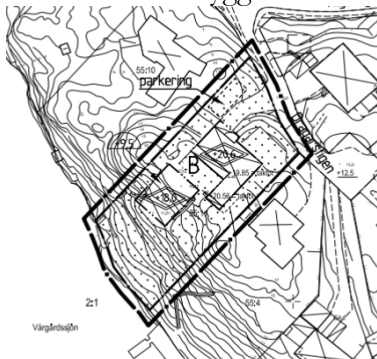
## Skäl till beslut

### Planföresättnings med mera

I detta sammanhang vill miljö- och stadsbyggnadsnämnden påtala att nämnden har den 23 maj 2018 beslutat om att bifalla fastighetsägarens ansökan om att påbörja ett planarbete för bostadshusets och entrégångens placering och omfattning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade även att komplementbyggnaden inte ska prövas i en ny planprocess utan där ska bestämmelserna i den befintliga detaljplanen fortsätta att gälla.

Fastigheten omfattas av detaljplan 455 som vann laga kraft den 14 november 2008.

Bestämmelserna i planen innebär bland annat att marken där bastun är placerad är mark som inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar, se ritning nedan.



Området ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

## **Tidigare sjöbod**

Det har på fastigheten funnits en bod vid strandlinjen i tomtens sydvästra hörn. Denna bod var mindre än 10 kvadratmeter. Den bastubyggnad som nu finns på tomten är på 30 kvadratmeter och har en helt annan placering än tidigare bod. Det är alltså fråga om en ny byggnad som har uppförts någon gång mellan åren 2011 och 2012.

## **Bygglovsplikt**

Det är möjligt att på denna fastighet att bygga en friggebod utan bygglov om byggnaden tillsammans med övriga komplementbyggnader har en högsta byggnadsarea på 15 kvadratmeter, en högsta nockhöjd på 3 meter och placeras 4,5 meter från kommunens tomtgräns. Den byggnad som finns på plats uppfyller inte dessa krav avseende storlek och placering och bedöms därför inte som en lovbefriad friggebod.

Fastigheten Solsidan 55:10 är belägen inom ett område som ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram och bedöms ingå i ett sådant området som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det innebär att det saknas förutsättningar för att utan bygglov uppföra en så kallad attefallsbyggnad på den aktuella fastigheten. Redan på denna grund saknas det förutsättningar att bedöma att den uppförda bastubyggnaden inte kräver bygglov. Utöver detta är bastubyggnaden för stor och placerad för nära kommunens tomtgräns för att uppfylla övriga krav som ställs enligt 9 kapitlet 4 a § PBL. Mot bakgrund av redovisade förhållanden kräver den uppförda byggnaden och den ansökta åtgärden bygglov.

## **Ansökan om bygglov**

En ansökan om bygglov har getts in som avser en bastubyggnad på 25 kvadratmeter placerad inom egen fastighet.

De regler som styr utformningen av detaljplaner syftar till att det tydligt ska framgå vad som regleras i en detaljplan (se 4 kapitlet 32 § PBL). En enskild ska kunna förlita sig på att detaljplanen i huvudsak har löst de intressekonflikter som kan aktualiseras vid prövning av en bygglovsansökan.

Aktuell detaljplan har vunnit laga kraft. Oavsett om det stått en tidigare bod på plats ger detaljplanen inte någon byggrätt för en byggnad vid strandlinjen. Detaljplanen kan inte tolkas på annat sätt än att den punktprickade marken inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att bastubyggnaden avviker från detaljplanen eftersom den är placerad på mark som inte får bebyggas med annat än lägre stödmurar. De omständigheter och förhållanden som sökande anfört ändrar inte denna bedömning.

Den ansökta bastubyggnaden bedöms inte kunna medges som en avvikelse förenlig med detaljplanens syfte då avvikelsen inte är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för området ska kunna bebyggas eller användas på ett ändamålsenligt sätt. Vad sökande har anfört i detta avseende föranleder inte heller någon annan bedömning. Bygglovsansökan för en 25 kvadratmeter bastubyggnad avslås härmed.

De skrivelser som sökanden inkommit med den 5 och 9 oktober 2018 förändrar inte miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning. Även om det tidigare funnits en sjöbod på platsen så krävs bygglov för bastubyggnaden och bygglov bedöms inte kunna medges av de skäl som anges ovan.

De murar som redovisas invid bastubyggnaden bedöms kunna medges lov. Dessa hanteras i ett separat delegationsbeslut.

### **Olovlig komplementbyggnad**

Bastubyggnaden uppfördes mellan åren 2011 och 2012. Som redan redovisat ovan kräver bastubyggnaden bygglov och bygglov saknas för befintlig byggnad. Inte heller är det möjligt att medge bygglov för en mindre eller annan placering av denna byggnad på fastighetens södra delar. Inte heller är det sannolikt att bygglov kan medges för en komplementbyggnad placerad helt på mark som inte får bebyggas. Bastubyggnaden som är uppförd delvis inom fastigheten Solsidan 55:11 och delvis utanför fastighetsgräns är därmed att ses som olovlig och rättelse behöver därför vidtas genom att ta bort denna byggnad.

För att åstadkomma rättelse har miljö- och stadsbyggnadsnämnden möjlighet att på nytt att besluta om föreläggande förenat med vite eller ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten för att åstadkomma rättelse. I detta ärende bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är proportionerligt att besluta om ett nytt föreläggande förenat med ett löpande vite. Mot bakgrund av att fastighetsägaren inte rivit komplementbyggnaden, trots tidigare beslut om föreläggande och trots att mark- och miljödomstolen utdömt vite på 100 000 kronor, bedöms det som skäligt att bestämma ett löpande vite på 120 000 kronor för varje tre månaders period om rivningen inte görs.

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

Rebecca Lord  
handläggare

#### **Bilagor**

1. Ansökan om bygglov.
2. Ritningar.
3. Yttrande och foton från sökande, inkom den 5 oktober 2018.
4. Yttrande (e-post) och detaljplan inkom den 9 oktober 2018.
5. Intyg från grannar och foton på andra sjöbodar inkom den 9 oktober 2018.

## ÖVERSIKTSKARTA



## Gällande bestämmelser

### Lovplikt

Av 9 kapitlet 2 § punkten 1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 9 kapitlet 4 § punkten 3 PBL krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att vid en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som

- a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
- b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
- c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Av andra stycket framgår att en granne kan godkänna en närmare placering än 4,5 meter.

Av 9 kapitlet 4 a § PBL framgår att trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

- 1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
- 2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,



3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
  4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
  5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.
- Av andra stycket framgår att en granne kan godkänna en närmare placering än 4,5 meter.

### **Förutsättningar för att ge bygglov**

Av 9 kapitlet 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kapitlet 31 b § PBL får, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

### **Föreläggande**

Av 11 kapitlet 20 § PBL framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid (rättelseföreläggande). Av andra stycket samma paragraf framgår att byggnadsnämnden inte får besluta om föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 11 kapitlet 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kapitlet 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Av 4 § lag (1985:206) om viten framgår att vite får föreläggas som löpande vite om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna.

Enligt 11 kapitlet 39 § punkten 2 PBL får kronofogdemyndigheten efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd som avses med ett föreläggande enligt 20 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Av 11 kapitlet 54 § PBL 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.