

TJÄNSTESKRIVELSE  
2018-10-01

233 2008-001106

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SOLSIDAN 55: I I (DRAGARSTIGEN 4)

Skäl saknas i nuläget för ett ingripande avseende tvåbostadshus med tillhörande entrégång

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att i nuläget inte ingripa med tillsynsåtgärder avseende tvåbostadshus med tillhörande entrégång med stöd av 10 kapitlet 1 och 19 §§ plan- och bygglagen (1987:10), fortsättningsvis förkortad ÄPBL.

### Sammanfattning

Det finns ett bygglov från år 2009 för nybyggnad av ett tvåbostadshus med en entrégång. Av bygglovet framgår att entrégången skulle sprängas ur berget för att ge tillgänglighet till entréplanet i det nya bostadshuset. Byggnationen påbörjades sommaren 2010.

Bygglovenheten har konstaterat att bygglovet inte har följts. En ansökan om bygglov i efterhand har getts in. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i beslut den 8 juni 2018 avslagit ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av tvåbostadshus. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 23 maj 2018 beslutat att påbörja en ny detaljplan för fastigheten.

Dödsboet, ägare till en av lägenheterna i det nya tvåbostadshuset, har begärt att tvåbostadshuset med entrégång ska rivas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att det i nuvarande läge finns grund för att säga att bygglov sannolikt kommer att kunna ges för tvåbostadshuset med entrégång när den nya detaljplanen har antagits och att det är oproportionerligt att förelägga om rättelse genom rivning av stora delar av tvåbostadshuset och entrégång.



*Flygbild från den 19 maj 2018.  
Entrégång inom den rödfärgade ringen.  
Tvåbostadshuset inom den blåfärgade ringen.*

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2009 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten Solsidan 55:11.

Den 26 augusti 2010 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att fastställa inlämnad kontrollplan. I beslutet uppges Robin Jensen vara byggherre och kvalitetsansvarig Olle Tunell. Av handlingarna i ärendet framgår att arbetet att bygga bostadshuset påbörjades under sommaren 2010.

Den 1 november 2011 inkom en anonym anmälan om att byggnaden inte överensstämde med det beviljade bygglovet.

Representanter från bygglovenheten gjorde den 7 december 2011 ett tillsynsbesök på fastigheten och konstaterade att byggnaden inte följer beviljat bygglov.

Bygglovenheten har vid upprepande tillfällen under år 2012 begärt in nya ritningar gällande det nya huset.

Den 22 oktober 2012 lämnades fasad-, sektion- och planritningar och lägeskontroll in till bygglovenheten.

Ett år senare skrev bygglovenheten fram förslag till beslut till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I ärendet finns två tjänsteskrivelser med datumet den 4 november 2013. Den ena tjänsteskrivelsen handlar om att avslå ansökan om bygglov och att vitesförelägga att vidta rättelse genom att riva de olovliga byggnadsåtgärderna i form av byggnadsdelar och murar samt återställa de ursprungliga marknivåerna. Den andra tjänsteskrivelsen handlar endast om föreläggande om rättelse, och alltså inte något om att avslå ansökan om bygglov.

Av handlingarna i ärendet framgår att tjänsteskrivelsen som endast handlade om föreläggande om rättelse skickades ut till Brf Glädjen i Saltsjöbaden. Bygglovenheten meddelade Brf Glädjen i Saltsjöbaden bland annat följande. Den ändrade placeringen av byggnaden och entrégången gentemot bygglovet bedöms kunna ges bygglov för i efterhand och prövas separat. Gällande den entrégång som uppförts kan det inte tolkas på annat vis än att den uppförs med tak och väggar och den finns nämnd i planbeskrivningen som en förutsättning för projektet.

Brf Glädjen i Saltsjöbaden inkom den 22 november 2013 med en skrivelse där de anförde att föreningen avser att söka bygglov för de åtgärder som bedöms vara lovpliktiga och i avvaktan på att en ansökan om bygglov i efterhand prövas hemställer föreningen att frågan om vitesföreläggandet avförs från nämndens agenda, eller i vart fall bordläggs tills vidare.

Robin Jensen förklarade för bygglovenheten att de har köpt grannfastigheten Solsidan 55:10. Ägarbytet gjordes i augusti 2014.

Under år 2015 hölls möten med Robin Jensen. Bygglovenheten meddelade bland annat att lantmäterimyndigheten meddelat att det kan finnas möjlighet att göra en fastighetsreglering direkt utan planändring och att ansökan om bygglov kan därefter ges in.

Av handlingarna i ärendet framgår att en lägenhet i det nya tvåbostadshuset sålts och äganderätten tagits över sedan av dödsboet. I juni 2017 kontaktade representant från dödsboet bygglovenheten för att bland annat få del av vilka ärenden som fanns pågående på bygglovenheten gällande den aktuella fastigheten. Dödsboet har förklarat till bygglovenheten att det pågår en civilrättslig process och de önskar därför få information om ärendets handläggning från bygglovenheten och har begärt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska ingripa.

Ett tillsynsbesök ägde rum den 10 oktober 2017 tillsammans med bland annat Robin Jensen. Efter tillsynsbesöket meddelade bygglovenheten den 6 november 2017 att bygglov inte kommer att kunna medges i efterhand för det som byggs och det som ansökan avser.

Ett nytt möte med Robin Jensen hölls den 14 november 2017 i kommunhuset. Robin Jensen redogjorde bland annat för bakgrunden till byggnationen, om berget kring byggnaden, tidigare handläggares bedömningar och framförde att det är mycket kostsamt att göra ändringar av det redan byggda och om entrégången rivs är det att likställa med att hela tvåbostadshuset behöver rivas.

Bygglovenheten meddelade efter ovan nämnda möte att den bedömning som meddelats den 6 november 2017 kvarstår. Robin Jensen meddelade den 8 december 2018 att en ansökan om planbesked kommer att ges in och att ansökan om bygglov kommer att revideras och skickas in i januari 2018.

En ansökan om fastighetsreglering har den 24 januari 2018 getts in till lantmäterimyndigheten på Nacka kommun.

Planenheten mottog den 25 januari 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 55:11.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2018 att bifalla ansökan till planbesked i den del som avser den nya huvudbyggnadens och entrégångens placering och omfattning under förutsättning att sökt fastighetsbildning genomförs, se bilaga 1.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 juni 2018 att avslå ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av tvåbostadshus för det befintliga tvåbostadshuset med entrégång eftersom avvikelserna är för stora från detaljplan, se bilaga 2.

Dödsboet har begärt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska ingripa genom att förelägga fastighetsägaren att riva tvåbostadshuset med entrégång.

## **Skäl till beslut**

### **Gällande bestämmelser**

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag (2010:900) i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen framgår att för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.



Av 10 kapitlet 1 § ÄPBL ska byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Av andra stycket samma paragraf framgår att när en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand.

Enligt 10 kapitlet 14 § ÄPBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet att inom viss tid vidta rättelse. Av 10 kapitlet 18 § ÄPBL framgår att föreläggande får förenas med vite.

Av 10 kapitlet 19 § ÄPBL föreskrivs att, när en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov vidtagits utan sådant lov, men det framstår som sannolikt att lov kan meddelas till åtgärden, ska byggnadsnämnden innan handräckning begärs eller föreläggande meddelas bereda ägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov. Om ansökan inte inkommer inom föreskriven tid får byggnadsnämnden trots detta pröva frågan om lov till åtgärden.

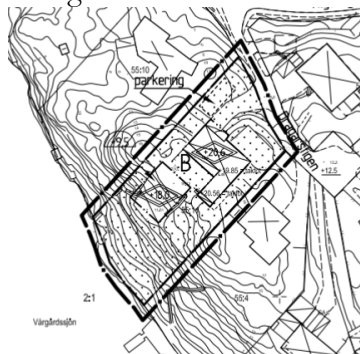
I RÅ 1996 referat 17 ansåg Regeringsrätten att byggnadsnämnden inte har ansetts skyldig att ingripa med föreläggande om rivning då förberedelser inletts för att ändra detaljplanen så att lov till byggnadsåtgärden sannolikt skulle kunna meddelas med tillämpning av nya planbestämmelser.

Mark- och miljööverdomstolen har den 22 november 2012 i ett avgörande, se MÖD 2012:52, bedömt att skäl saknats för att meddela rivningsföreläggande med hänsyn till att kommunen arbetat fram ett nytt förslag till detaljplan som skulle antas inom en relativ snar framtid och som medförde att den aktuella fastigheten skulle få en byggrätt som möjliggjorde den aktuella tillbyggnaden. I detta fall hade byggnadsnämnden tagit beslut om föreläggande den 11 november 2009, därefter hade byggnadsnämnden tillstyrkt ny detaljplan den 7 juni 2011, och den nya detaljplanen bedömdes kunna antas sommaren 2013.

Mark- och miljööverdomstolen har i avgörande MÖD 2014:3, från den 20 januari 2014, konstaterat att utrymmet för att underlåta att förelägga om rättelse, till exempel i form av rivning, med hänsyn till ett enskilt intresse är mycket begränsad i de fall bygglov inte kan beviljas för åtgärden ifråga.

### Planförutsättning

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



### **Bedömning och motivering**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att ÄPBL ska tillämpas vid prövning av sakfrågan eftersom överträdelsen skedde år 2010. Det innebär att någon byggsanktionsavgift inte kan tas ut enligt övergångsbestämmelserna.

Det får i ärendet anses ostridigt att det aktuella tvåbostadshuset med tillhörande entrégång inte följer givet bygglov. Avvikelse består i att tvåbostadshuset är placerad med cirka 80 kvadratmeter byggnadsarea på mark som endast får bebyggas med lägre murar. Åtgärden innebär också att de två huvudbyggnaderna sammanbyggs till en huvudbyggnad. Entrégången är även delvis byggd på grannfastigheten Solsidan 55:10.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i beslut från den 8 juni 2018 bedömt att bygglov inte går att medge i efterhand för den befintliga tvåbostadshus med entrégång, se bilaga 1. Grund för att förelägga fastighetsägaren om att ändra eller riva tvåbostadshus med entrégång har därmed i och sig förelegat.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade emellertid den 23 maj 2018 att bifalla ansökan till planbesked i den del som avser den nya huvudbyggnadens och entrégångens placering och omfattning under förutsättning att sökt fastighetsbildning genomförs. Av detta beslut framgår att beslut att anta planförslaget bedöms preliminärt kunna fattas tredje kvartalet år 2021, men tidsplanen är beroende av framtida prioriteringar av planläggningen.

Det bedöms som sannolikt att bygglov kommer att kunna ges för tvåbostadshuset med entrégång när detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. För att ny detaljplan ska ske behöver en fastighetsbildning genomföras. För grannfastigheten, Solsidan 55:10, gäller en tomtindelningsplan, som bestämmer hur fastighetsgränserna ska gå. Denna tomtindelning behöver ändras. I samband med att den nya detaljplanen antas går det att ta beslut att ändra tomtindelningen och få till en ny fastighetsbildning. Fastighetsägaren för Solsidan 55:10 är Robin Jensen och Jan Jensen. De är även styrelseledamöter i Brf Glädjen Saltsjöbaden. Mot bakgrund av dessa förhållanden bedöms den nödvändiga fastighetsbildningen för genomförande av detaljplanen att komma att genomföras.

Antagandet av detaljplanen ligger emellertid ungefär tre år fram i tiden, och är inte nära förestående till skillnad från i rättsfallet MÖD 2012:52. Det förhållanden att kommunen inte bedömer kunna påbörja planarbetet tidigare ändrar inte bedömningen att bygglov sannolikt kan komma att ges när detaljplanen har antagits.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att ett rättelseföreläggande bedöms som oproportionerligt i förhållande till överträdelsen. Av betydelse för denna bedömning är att tvåbostadshuset i nuläget endast är delvis planstridigt genom att den är sammanbyggd med befintligt enbostadshus, delvis byggd på mark som inte får bebyggas och övrig omständighet är att entrégång delvis är placerad på angränsande fastighet. Sökande har förklarat att entrégången inrymmer ett installationsutrymme för ventilation, och övriga tekniska lösningar och förutsättningar för tvåbostadshuset, vilket innebär att om entrégången behöver rivas så måste tvåbostadshuset rivas. Mot bakgrund av dessa förhållanden och med hänsyn att det bedöms som sannolikt att bygglov kan medges med ny detaljplan och fastighetsbildning kan genomföras bedöms det som oproportionerligt att besluta om föreläggande om rättelse.



Slutligen anför miljö- och stadsbyggnadsnämnden följande. Vid prövningen av frågor enligt ÄPBL ska både allmännas och enskilda intressen beaktas om inget särskilt är föreskrivet. Allmänna intressen beskrivs i 2 kapitlet ÄPBL, vilka anges vara bland annat natur- och kulturaspekter, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i miljöbalken.

Tvåbostadshuset och dess entrégångs placering innebär inte någon olägenhet för omgivningen eftersom ägarna till grannfastigheten bor på Solsidan 55:11 och är styrelseledamöter i Brf Glädjen i Saltsjöbaden. I övrigt påverkas inte de allmännas intressen på ett sådant sätt som avses i ÄPBL, utan det enskildas intresset av att undvika kapitalförstöring och att behålla tvåbostadshuset med entrégång där den står nu får antas större än det allmännas intresset av att den rivs eller ändras i placering och utformning enligt givet bygglov från år 2009.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att det i nuvarande läge finns grund för att säga att bygglov sannolikt kommer att kunna ges för tvåbostadshuset med entrégång när detaljplanen har antagits och att det är oproportionerligt att förelägga om rättelse genom rivning av stora delar av tvåbostadshuset med entrégång.

### **Bygglovenheten**

Rebecca Lord

#### **Bilagor:**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut gällande planbesked från den 23 maj 2018.
2. Beslut att avslå ansökan om lov för nybyggnad av ett tvåbostadshus från den 8 juni 2018.