



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-11-05

B 2014-001484

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 38:9 (Kvarngränd 3)

Anmälan utvärdig ändring flerbostadshus, byte av fönster utan lov, påföljd

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen påförs ägaren till fastigheten Sicklaön 38:9, Brf Saltsjöns Magasin IV med (organisationsnummer borttaget), en byggsanktionsavgift om 22 200 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldiga. En faktura kommer att skickas ut separat.

Ärendet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att fönster satts in i hus 12 utan att bygglov söks för detta och startbesked erhållits. De nya fönstren har numera fått bygglov i efterhand per delegation.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 492. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och inte får rivas. Ändring av byggnadens yttre ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram.

Tidigare beslut

Bygglov för ändrad användning av industrilokaler (hus 12) till flerbostadshus gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 februari 2013. I lovet ingick dock inte den detaljritning på fönster som inkomststämplat 2012-11-27, utan detta skulle prövas i ett separat bygglov efter att provfönster monterats på plats.

Den 18 juni 2013 gavs startbesked med villkor att separat bygglov för fönstren krävdes innan byggstart.

Vid slutsamråd den 6 oktober 2014 konstaterar bygglovenheten att förutsättningar att ge interimistiskt slutbesked saknas, då något bygglov för fönster fortfarande inte getts.

Granskad av
CE

En ansökan om nya fönster lämnades in den 2 oktober och den 27 oktober 2014 gavs lov i efterhand per delegation, § 2014-02730.

Yttranden

Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV har skickat in en skrivelse med förklaring till det skedda och hoppas slippa avgiften.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen 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. Bygglovenheten bedömer att bygglov skulle ha sökts och att startbesked skulle ha inväntats innan fönster monterades.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. I den skrivelse som bostadsrättsföreningen skickat in finns inget som motiverar att byggsanktionsavgiften sätts ned.

Enligt 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att påbörja en ändring av en byggnad innan byggnadsnämnden gett ett startbesked 0,125 prisbasbelopp per fönster som berörs.

Om byggsanktionsavgift i aktuellt fall skulle tas ut per fönster skulle sanktionsavgiften uppgå till knappt 1,8 miljoner kronor, då hus 12 är en byggnad med över 300 fönster. Med beaktande av att principen för fönsterindelning ingår i det ursprungliga bygglovet, och endast det exakta detaljutförandet skulle prövas i ett separat bygglov, så bedömer bygglovenheten att byggsanktionsavgiften bör beräknas per fönstertyp och inte per fönster. Tilläggas kan också att av inskickad relationshandling framgår att två fönstertyper på västra gaveln fått en delvis annan indelning än i ursprungslovet, då en horisontell spröjs/post tillkommit.

I aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked $0,125 \times 44\,400 \text{ kr} = 5550 \text{ kr}$ per fönstertyp. I byggnaden finns fyra fönstertyper, vilket ger en sammanlagd byggnadsavgift på $4 \times 5550 \text{ kr} = 22\,200 \text{ kr}$.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ansökningshandlingar fönster i ärende B2012-1029
3. Skrivelse från bostadsrättsföreningen 2014-11-04