



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-02-21

rev. 2014-03-24

B 2013-000185

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 37:75 (Finnbodavarvsväg 12)**

**Ansökan om ändring av beviljat bygglov för ändrad användning av  
industrilokaler till kontors- och butikslokal samt  
byggsanktionsavgift**

**Förslag till beslut**

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) påförs ägaren till fastigheten Finnboda Industrilokaler H/b, (org.nr borttaget) en byggsanktionsavgift om 142 080 kronor. Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslut eller dom vinner laga kraft. En faktura kommer att skickas ut separat.
2. Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
3. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Hans Ingelshed, Barksväg 16, 170 73 Solna, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för lovet är 10 706 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd, startbeskedet, slutbesked är 8 320 kronor, dvs. totalt 19 026 kronor.

**Ärendet**

Ansökan avser ändring av tidigare beviljat bygglov för ändrad användning av industrilokaler till kontors- och butikslokal med beslutsnummer MSN §137/2013.

I samband med rivningsarbeten i december 2013 rasade delar av de fasader som enligt beviljat bygglov skulle bevaras. I samband med raset utfördes även viss skyddsrivning av de skadade väggarna. Raset påverkade den högre byggnadsdelen med gulputsade fasader, den

lägre delen av byggnaden i tegel har inte påverkats. Ansökan avser rivningslov för resterande delar av de skadade fasaderna samt bygglov för rekonstruktion av dessa. Den östra delen av den norra fasaden är sammankopplad med gavelväggen på angränsande byggnad och avses sparas. De ursprungliga stålfönstren med en falsbredd på 20mm byts mot nytillverkade av modell Janisol Arte med en falsbredd på 40mm. Ansökan avser även mindre kompletteringar i form av tre skärmtak om totalt 7 kvm vid byggnadens entréer och en ny utrymningsramp från butikslokal.

## Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 313 och DP 531. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden är q-märkt och inte får rivas. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Vid utvändigt underhåll skall åtgärder beträffande utseende, material, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Vid exteriöra och interiöra åtgärder ska antikvarisk sakkunnig medverka.

## Yttranden

Till ansökan har sökanden bifogat en rapport angående skada vid rivning samt en byggteknisk konsekvensrapport efter skada. Sammanfattat är slutsatsen i rapporten att orsaken till skadan är ett antal grova konstruktionsfel i den befintliga stommen. Rekommendationen från konstruktören är att riva kvarvarande delar av ytter- och innerväggar i byggnadens västra hörn och ersätta dessa med en ny vägg med utvändig isolering men utseendemässigt lik befintlig vägg. Den norra väggen i rapporten benämnd v4 avses behållas och förstärkas.

Till ansökan har bifogats en antikvarisk konsekvensanalys som kan sammanfattas i att eftersom det autentiska byggnadsmaterialet inte finns kvar är en modifierad lösning med integrerad isolering och nytillverkade fönster antikvariskt acceptabel. Innan arbeten utförs rekommenderas att puts, betong och färgprover godkänns på plats av antikvarisk egenkontrollant.

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen och inkommit med en skrivelse där man anför att man i egenskap av byggherre gjort vad man rimligen kunnat gällande planeringen inför rivningsarbetena. Den utredning som gjorts visar att det finns allvarliga konstruktionsfel i byggnaden som svårligen kunnat upptäckas genom undersökningar. Med hänvisning till ovanstående anser sökanden att en byggsanktionsavgift inte bör tas ut då det är oskäligt med hänvisning till plan- och bygglagen 11 kap 53§ punkt 2 och 3.

## Tidigare beslut

Bygglov för ändrad användning av industrilokal till kontor- och butikslokal gavs 2013-04-17 med beslutsnummer MSN § 137/2013.

## Skäl till beslut

Aktuell byggnad är q-märkt i gällande detaljplan och får inte rivas. Av det bygglov som gavs 2013-04-17 framgår att byggnadens fasader åt nordväst och sydväst ska bevaras, stålfönsterpartierna med sitt stora autencitetsvärde ska renoveras och återanvändas. Stora

delar av fasaderna i den högre putsade delen av byggnaden som i beviljat bygglov avsågs bevaras har under december 2013 rasat eller rivits för att skydda mot ytterligare ras.

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. Bygglövenheten bedömer att de rivningsåtgärder som har vidtagits är lovpliktiga och har vidtagits utan rivningslov.

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 kap. 9, plan- och byggförordningen (SFS 2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap 53a § plan- och bygglagen 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.

Bygglövenheten bedömer att sökanden vid rivningen av större delar av byggnadens bärande stomme borde haft kännedom om vilka åtgärder som behövde vidtas för att lyckas bevara de fasader som var tänkta att bevaras. Om tveksamheter fanns vid påbörjandet av rivningen borde ytterligare utredning gjorts eller en omarbetning av förslaget tagits fram. Bygglövenheten bedömer med hänvisning till ovanstående att det inte föreligger något skäl till att sätta ned avgiften.

De argument som sökanden framhåller i sitt yttrande som skäl till att byggsanktionsavgiften inte skall tas ut föranleder ingen annan bedömning från bygglövenhetens sida.

Enligt 9 kap. 16 § är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap 3§ plan- och bygglagen påbörja en sådan rivning av en del av ett flerbostadshus som kräver lov enligt 9 kap. 10§ plan- och bygglagen 0,8 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,008 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadsdelens sanktionsarea. Om rivningen avser en del av en sådan byggnad som enligt 9 kap 34§ 2 plan- och bygglagen bör bevaras, ska byggsanktionsavgiften räknas upp med 300 procent.

Eftersom den berörda byggnaden enbart bestod av fasader finns ingen sanktionsarea att ta hänsyn till. I aktuellt fall blir därför byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat rivningen utan lov och startbesked  $(0,8 \times 44\,400) \times 4 = 142\,080$  kronor.

De ändringar som utförs från tidigare bygglov innebär att de ursprungliga stålfönstren byts ut mot nytillverkade som strävar efter att efterlikna de ursprungliga. Ytterväggarna återuppbyggs med anpassad konstruktion som möjliggör invändig tilläggsisolering. Innan arbetena med fasaderna påbörjas ska puts, betong och färgprover godkännas på plats av antikvarisk egenkontrollant för att säkerställa att rekonstruktionen av fasaderna utförs med ett beslut som blir så autentiskt som möjligt. Åtgärderna bedöms uppfylla anpassning och utformningskraven i 2 kap. 6§ och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Lov för ändring av beviljat bygglov avseende om- och tillbyggnad ska därför ges enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.



## Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström  
handläggare

### Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar
3. Rapport angående skada vid rivning
4. Byggteknisk konsekvensrapport efter skada
5. Antikvariskt utlåtande
- | 6. Yttrande avseende tjänsteskrivelse