



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-12-22

rev 2016-01-11

B 2014-001559

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SKARPNÄS 6:1 (SNICKARVÄGEN 5)

Anmälan om att industrilokal används för bostäder

Förslag till beslut

1. Förelägga Unihome AB, 556199-0713, med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen att se till att olovligt boende upphör i industrilokalen på Snickarvägen 5. Boendet ska ha upphört, samtliga boende ha avflyttat och möbler kopplade till boendet ska ha avlägsnats från lokalerna senast 30 dagar efter delgivning av detta beslut.
2. Företräda förläggandet enligt punkt 1 med ett vite på 100 000 kronor med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen.
3. Förbjuda Unihome AB, 556199-0713, med stöd av 11 kap 32a § plan- och bygglagen att på nytt upplåta industrilokalen på Snickarvägen 5 för boende. 11 kap Enligt 38 § plan- och bygglagen gäller detta omedelbart även om beslutet överklagas.
4. Företräda förbudet enligt punkt 3 med ett vite på 100 000 kronor med stöd av 11 kap 37 § plan- och bygglagen.
5. Förordna med stöd av 11 kap 38 § plan- och bygglagen att beslutspunkterna 1-2 och 4 ska gälla direkt även om beslutet överklagas.
6. Ta ut en byggsanktionsavgift på 41 531 kronor från Unihome AB, 556199-0713, med stöd av 11 kap 51 § plan- och bygglagen och 9 kap 8 § p 4 plan- och byggförordningen.
7. Byggsanktionsavgiften enligt punkt 7 ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Granskad av CEN

Ärendet

Den 12 november 2014 tog bygglovenheten emot en anmälan från polisen om att delar av industrilokalen på Snickarvägen 5 (industriområdet Kummelberget) används för bostäder. Innehavare av fastigheten är Unihome AB (556199-0713). Den 24 november 2014 kommunicerade bygglovenheten klagomålet med bolaget samt upplyste om att det skulle göras ett tillsynsbesök. Bolaget har inte hörts av.

Den 16 mars 2015 inkom en anonym anmälan om att det i den aktuella byggnaden bor 25-50 personer och att ett 20-tal bilar är parkerade utanför. Enligt anmälan förekommer omfattande fylleri under veckorna. Tomflaskor, sopor och annat skräp slängs överallt. Det olovliga boendet har pågått sedan ett år tillbaka enligt anmälan.

Den 12 november 2015 mottog bygglovenheten en e-post från räddningstjänsten. Av meddelandet framgår att räddningstjänsten och polisen var på en insats på Snickarvägen 5 natten mellan den 10 och 11 november 2015. I samband med det noterades man att det bor människor permanent i byggnaden. Kontorsrum är omgjorda till sovrum och det har även monterats provisoriska innerväggar för att skapa fler sovrum. Bifogade bilder visar bland annat kontorsrum med bäddade sängar och kläder. En av bilderna visar även hyllor med färg, skruv och annat hantverksmaterial. Enligt muntliga uppgifter från [personuppgift borttagen enligt PuL] räddningstjänsten bebos lokalerna av hantverkare från EU-länder. Lokalerna används även som lager för hantverkarnas material. Räddningstjänstens insats berodde på en brand i lokalerna. Enligt [personuppgift borttagen enligt PuL] saknar lokalerna tekniska förutsättningar för att kunna fungera som boende och brandrisken är stor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan 352. Den aktuella fastigheten är betecknad med J, industri.

Yttrande

Unihome AB inkom med ett yttrande den 8 januari 2016, se bilaga 3. Av yttrandet framgår att bolaget hyr ut lokaler till andra företag att användas för kontor- och lagerverksamhet. Bolaget motsätter sig beslutet. I yttrandet påtalar man även att boende tillåts i andra delar av området och att man efter kontakt med bygglovenheten bestämt sig för att söka bygglov för bostäder på en annan adress i området.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas in anspråk för eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

De uppgifter och fotografier som räddningstjänsten har skickat till bygglovenheten visar att den aktuella industribyggnaden har tagits in anspråk för boende. Kontor är möblerade med sängar och möbler såsom för klädförvaring. Innerväggar har satts upp för att få till ytterligare små sovrum. Personerna som bor där lagar sin mat i lokalerna.

Åtgärden är bygglovspliktig men man har varken sökt eller fått bygglov. Eftersom fastigheten är betecknad som industrifastighet i detaljplanen, bedömer bygglovenheten att det saknas förutsättningar för att ge lov för den ändrade användningen.

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 regelverket.

Föreläggande om rättelse

Rättelse behöver ske genom att det olovliga boendet i industrilokalen upphör. De boende ska flytta och samtliga möbler och annan egendom som är kopplad till boendet ska avlägsnas, såsom sängar, klädförvaring och madrasser. I lokalerna får det endast finnas möbler och utrustning som är normalt förekommande för kontors- och/eller industriverksamhet.

Dessa rättelseåtgärder ska ha vidtagits senast 30 dagar efter att bolaget delgivit detta beslut. Vidare förbjuds bolaget att på nytt använda lokalerna för boende. Både föreläggandet om rättelse och förbudet förenas med ett vite på 100 000 kronor vardera.

Eftersom lokalerna inte är anpassade för bostadsändamål och det föreligger stora risker ur brandsäkerhetssynpunkt, är det angeläget att boendet upphör snarast. Mot bakgrund av det finns det skäl att förordna om att beslutet ska gälla direkt även om det överklagas.

Om föreläggandet enligt punkt 1 inte följs får nämnden med stöd av 11 kap 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på bolagets bekostnad med hjälp av kronofogdemyndigheten.

Enligt muntliga uppgifter från bolaget kommer man att skicka in en ansökan om tidsbegränsat bygglov för boende i lokalerna. Bygglovenheten kommer i samband med det pröva om det finns förutsättningar för boende i lokalerna. I avvaktan på ett eventuellt tidsbegränsat lov får dock lokalerna inte användas för boende.

Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap 51 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Av 11 kap 57 § punkt 1 ska byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Innan nämnden beslutar att ta ut byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot ha getts tillfälle att yttra sig.

Enligt 9 kap 8 § p 4 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att utan startbesked påbörja en lovpliktig ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. Med sanktionsarea avses enligt 1 kap 7 § plan- och byggförordningen den area som i fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Sanktionsarean är 125, vilket innebär att i aktuellt fall blir byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked $(0,25 \cdot 44300) + (0,00625 \cdot 44300 \cdot 125) = 41\,531$ kronor.

Av 11 kap 53 a § framgår att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Bygglovenheten bedömer att det i det aktuella fallet saknas skäl att sätta ned avgiften. Följaktligen ska hel avgift tas ut.

Bygglovenheten

Anna Jarl
handläggare

Bilagor

1. E-post och bilder från räddningstjänsten
2. Beräkning av byggsanktionsavgift
3. Yttrande från Unihome AB

Översiktskarta

