

## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-25

Rev 2018-10-04

B 2018-000302

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 145:19 (WINBORGS VÄG 7)

Byggsanktionsavgift för lovpliktig ändrad användning från  
verkstadslokal till bostäder utförd utan lov och startbesked

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Brf Turbinhallen, org.nr 769629-0464, ägare till fastigheten Sicklaön 145:19 ska betala en byggsanktionsavgift på 80 762 kronor.

Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

### Sammanfattning

En mindre del av en befintlig byggnad, som tidigare varit verkstadslokal och enligt fastighetsägaren även använts som kontorslokal, har inretts till bostäder utan bygglov och startbesked. Detta föranleder att en sanktionsavgift ska tas ut, i detta fall 80 762 kronor. Bygglov har getts i efterhand den 23 maj 2018, MSN § 133/ 2018

### Ärendet

Bygglov för nybyggnad av bostäder och tillbyggnad i det så kallade Centralkvarteret i Järla sjö gavs den 4 maj 2015, MSN § 88/2015, dnr B 2014-1342. Samtidigt med bygglovet gavs rivningslov för delar av kvarteret. I rivningslovet ingick rivning av den aktuella byggnadsdelen, som är en låg byggnadsdel kopplad till Turbinhallen och har tidigare utgjort kommunikationslänk mellan två verkstadsbyggnader (Turbinhallen och Provrummsbyggnaden). Enligt fastighetsägaren har byggnadsdelen senare använts som kontorslokal.

Den sökande lämnade in en ny bygglovsansökan för delar av kvarteret eftersom man önskade göra förändringar i projektet. Bygglov för nybyggnad av bostäder och rivningslov gavs den 11 oktober 2017, § 235/2017, d nr B 2017-1035.

Granskad av JOELIM

Startbesked i ärendet gavs den 6 december 2017, § 2017-3117.

Brf Turbinhallen lämnade den 14 mars 2018 in ansökan om bygglov för ändrad användning till bostäder (lägenheter 4001 och 4008) i den låga husdelen, dnr B 2018-302.

Vid slutsamråd i ärende B 2017-1035 den 20 mars 2018 konstaterades att åtgärder i trapphus 4 i Turbinhallen, i vilken aktuell byggnadsdel ingår, avvek från givet bygglov genom att den låga husdelen inretts till bostäder.

Interimistiskt slutbesked i ärende B 2017-1035 för trapphus 4 gavs den 28 mars 2018, § 2018-728. I det interimistiska slutbeskedet preciserades att lägenheterna 4001 och 4008, i den låga husdelen, inte omfattades av det interimistiska slutbeskedet och att bygglov saknades för dem.

Bygglovenheten har i samband med handläggningen av bygglovsärende B 2017-1035 konstaterat att inredning av den aktuella byggnadsdelen påbörjats utan bygglov och utan startbesked. Bygglovenheten har meddelat att byggsanktionsavgifter kommer tas ut och att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört för att byggsanktionsavgifter inte ska tas ut.

Nämnden beslutade den 23 maj 2018, MSN § 133/ 2018, om bygglov i efterhand för ändrad användning till bostäder.

Nämnden beslutade den 7 september 2018, § 2018-1676, om startbesked i efterhand.

Nämnden beslutade den 21 september 2018, § 2018-2175, att ge slutbesked.

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 236. Bestämmelserna innebär bl.a. att den aktuella byggnadsdelen ligger på mark som inte får bebyggas.

## Yttranden

Av 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Nämnden har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande den 20 september 2018, se bilaga 2. Av yttrandet framgår sammanfattningsvis att det handlar om en befintlig byggnad där detaljplanen inte stämmer. Man hade sökt rivningslov för byggnadsdelen eftersom man inväntade en detaljplaneändring.

Fastighetsägaren har även inkommit med ett yttrande den 3 oktober 2018, se bilaga 3. Där påpekas att byggnadsdelen senast varit kontorslokal och att ytan som omfattas av verksamhetsändring endast är 82 m<sup>2</sup> eftersom det är ytan på de lägenheter som inte ingick i det interimistiska slutbeskedet den 28 mars 2018. Fastighetsägaren har även begärt att ansökan om planbesked med bilaga och mail till bygglovenheten, bilagor 5 -7 skickas ut till nämndledamöterna.

## Skäl till beslut

### Nämndens bedömning

#### Överträdelse

Det krävs bygglov för att ändra användning av en byggnad eller byggnadsdel enligt 9 kapitlet 2 § 3 plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Byggnadsdelen har inretts till bostadsändamål utan lov och startbesked. Att byggnadsdelen inretts till bostäder konstaterades vid slutsamråd den 20 mars 2018. Byggnadsdelen skulle ha varit riven till slutsamrådet. Rättelse har inte skett.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Den byggnadsdel för vilken överträdelse skett preciseras av handlingarna i bygglovsansökan, bilaga 4. Hela byggnadsdelen har inretts för bostadsändamål; det är inte bara lägenhetsarean som är sanktionsgrundande.

#### Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat arbetena för ändrad användning till bostäder utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 6 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande: 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kronor. Sanktionsarean är 122 kvadratmeter.  
Sanktionsarean = bruttorean 137 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 80 762 kronor; se beräkning i bilaga 1.

#### Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Brf Turbinhallen ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det är brf Turbinhallen som har fått fördel av överträdelsen.

#### Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Fastighetsägaren har anfört att det handlar om en befintlig byggnad där detaljplanen inte stämmer och att man hade sökt rivningslov för byggnadsdelen eftersom man inväntade en detaljplaneändring.

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 80 762 kronor.

### **Tillämpliga bestämmelser**

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att (1.) den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, (2.) att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller, (3.) vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen 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.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av (1.) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2.) den som begick överträdelsen, eller (3.) den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.



Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

### **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

#### **Bilagor**

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Yttrande från fastighetsägaren 20 september 2018
3. Yttrande från fastighetsägaren 3 oktober 2018
4. Handlingar ansökan om bygglov
5. Ansökan om förhandsbesked
6. Bilaga till ansökan om förhandsbesked
7. Mail till bygglovenheten

## ÖVERSIKTSKARTA

