

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-01-03

B 2018-001305

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 145:19 (Gustaf de Laval's torg 8) **Byggsanktionsavgift för anmälningspliktig ändrad planlösning i flerbostadshus**

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 76 725 kronor för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked.

Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann 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

För den så kallade Turbinhallen i Järle sjö-området har bygglov för nybyggnad av bostäder givits. I efterhand har konstaterats att ändrad planlösning i en lokal vid byggnadens södra gavel har gjorts utan anmälan och startbesked. Detta föranleder att en sanktionsavgift ska tas ut, i detta fall 76 725 kronor.

Anmälan för ändrad planlösning lämnades in 12 oktober 2018.

Ärendet

Bygglov för nybyggnad av bostäder och tillbyggnad i det så kallade Centralkvarteret i Järle sjö, i vilket den så kallade Turbinhallen ingår, gavs den 4 maj 2015, MSN § 88/2015, dnr B 2014-1342.

Den sökande lämnade in en ny bygglovsansökan för den del av kvarteret i vilken Turbinhallen ingår eftersom man önskade göra förändringar i projektet. Bygglov för nybyggnad av bostäder och rivningslov gavs den 11 oktober 2017, § 235/2017, dnr B 2017-1035. Startbesked i ärendet gavs den 6 december 2017, § 2017-3117.

Granskad av JOELIM

Interimistiskt slutbesked i ärende B 2017-1035 gavs den 21 december 2017, § 2017-3277. Berörd del av Turbinhallen ingår i ärende B 2017-1035.

Bygglovenheten har i samband med besök på platsen den 30 augusti 2018 konstaterat att ändrad planlösning i en lokal vid byggnadens södra gavel har utförts. Ändringarna i planlösningen har gjorts för ny spa - avdelning. Nya mellanväggar för bland annat toaletter, omklädningsrum och bastu och ett podium för bad har byggts.

Anmälan för ändrad planlösning lämnades in 12 oktober 2018. Enligt besked från byggherren den 15 november 2018 har anläggningen tagits i bruk.

Startbesked för åtgärden gavs av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 12 december 2018, MSN § 291/2018.

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.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 236. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden omfattas av bestämmelsen q, som innebär att byggnadens yttre form och karaktär inte får förvanskas.

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.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Överträdelse

Det krävs bygganmälan för att avsevärt ändra planlösningen för en byggnad enligt 6 kapitlet 5 § plan- och byggförordningen (2011:338).

Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Att planlösningen avsevärt ändrats i lokalen vid byggnadens södra gavel konstaterades vid bygglovenhetens besök på platsen den 30 augusti 2018.

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.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat ändrad planlösning utan startbesked anges i 9 kapitlet 11 § 3 p plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $0,25 \times \text{prisbasbeloppet} + 0,0125 \times \text{prisbasbeloppet} \times \text{sanktionsarean}$.

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Sanktionsarean är 112 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked blir i detta fall 76 725 kronor ($0,25 \times 46\,500 + 0,0125 \times 46\,500 \times 112$), 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.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

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 76 725 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 uppsåtligt 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 uppsåtligt 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.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Beräkning av byggsanktionsavgift för påbörjad åtgärd utan startbesked
2. Planritning

ÖVERSIKTSKARTA

