



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-08-04

Rev 2021-08-19

B 2021-000473

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 13:135 (AUGUSTENDALSVÄGEN 49)

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat ändrad användning av lokal från kontor och butik till restaurang utan startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att PEFAB Nacka strand AB, 16559186-6081, byggherre samt ägare till fastigheten Sicklaön 13:135, ska betala en byggsanktionsavgift på 274 295 kronor för att ha påbörjat ändrad användning av kontor och butik till restaurang innan startbesked.

Byggsanktionsavgiften 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).

Ärendet

Den 16 mars 2021 kom en ansökan om bygglov in från fastighetsägaren för Sicklaön 13:135, PEFAB Nacka strand AB, om ändrad användning från kontor och butik till restaurang.

Bygglov beviljades den 19 april 2021 för ändrad användning av lokal, från kontor och butik till restaurang. Ändringen avsåg 917 kvadratmeter bruttoarea. Av ritning framgår att ena delen ska vara en thairestaurang och den andra en festlokal, se bilaga 1.

Vid ett arbetsplatsbesök den 16 juni 2021 kunde det konstateras att byggherren redan hade påbörjat åtgärderna samt även tagit thairestaurangen i bruk. Ett ytterligare platsbesök gjordes den 7 juli 2021 för att se omfattningen av vad som hade påbörjats, se bilaga 2.

Den 28 juli 2021 gavs startbesked i efterhand.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 18 augusti 2021. Inget yttrande har skickats in.



Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs bygglov om man väsentligt ändrar användningen av en byggnad enligt 9 kapitlet 2 § 3a plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Bygglov beviljades den 19 april 2021 och startbesked gavs den 28 juli 2021. Vid platsbesöken den 16 juni samt 7 juli 2021 kunde det konstateras att åtgärderna var påbörjade samt att en del även tagits i bruk. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut. Rättelse är i detta fall att återställa byggnaden till den användning som var innan.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat ändrad användning av handelsbyggnad utan startbesked anges i 9 kapitlet 8 § 3 plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor. Sanktionsarean är 902 kvadratmeter.

Då bygglov fanns för åtgärden när det påbörjades ska byggsanktionen halveras.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 274 295 kronor $((0,25*47600)+(0,0125*47600*737))/2$, se även beräkning i bilaga 3.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att PEFAB Nacka strand AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, begick överträdelsen samt 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 274 295 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

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.

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.



Enligt 9 kapitlet 8 § 3 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att påbörja ändrad användning av en handelsbyggnad utan startbesked 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean som ändringen avser.

Bygglovenheten

Joel Limin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Ritningar från bygglov
2. Protokoll från platsbesök 16 juni samt 7 juli 2021
3. Beräkning av byggsanktionsavgift

ÖVERSIKTSKARTA

