



TJÄNSTESKRIVELSE
REV 2019-03-12
~~2019-02-20~~

B 2018-000378

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 145:19 (WINBORGS VÄG 7)

Byggsanktionsavgift för lovpliktig yttre ändring av flerbostadshus. Byte av fönsterpartier.

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 290 625 kronor.

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 Järsla sjö-området har bygglov för nybyggnad av bostäder givits. I efterhand har konstaterats att 50 fönsterpartier på översta planets bytts ut utan bygglov. Detta föranleder att en byggsanktionsavgift ska tas ut, i detta fall 290 625 kronor.

Bygglov för byte av fönsterpartier har getts i efterhand.

Ärendet

Bygglov för nybyggnad av bostäder och tillbyggnad i det så kallade Centralkvarteret i Järsla sjö, i vilket 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, d nr B 2017-1035.

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

Interimistiskt slutbesked i ärende B 2017-1035 gavs den 21 december 2017, § 2017-3277. Enligt det interimistiska slutbeskedet ska en förklaring/utlåtande från byggherren angående det utförda fönsterbytet lämnas in. Det står också att fönsterbytet, som är en lovpliktig åtgärd, inte ingick i det beviljade bygglovets och att pågående fönsterbyte ska stoppas.

Enligt byggherrens antikvariska slutredovisning daterad 15 december 2017, liksom vid bygglovenhetens besök på platsen 30 augusti 2018 hade 48 av 50 fönsterpartier bytts ut. Vid bygglovenhetens besök på platsen 29 november hade de två återstående fönsterpartierna också bytts ut.

Bygglovenheten kan konstatera att 50 fönsterpartier har bytts ut på den aktuella byggnaden utan bygglov och startbesked. Bygglovenheten har meddelat att byggsanktionsavgift kommer tas ut och att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört för att byggsanktionsavgifter inte ska tas ut.

Bygglov i efterhand för yttre ändring, byte av 50 fönsterpartier, gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 30 januari 2019 MSN § 22/2019, B 2018-378.

Planförutsättningar

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. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande och yrkar på en nedsättning av avgiften till 1/4 av beloppet. Man anför att enligt plan- och byggförordningen kan en nedsättning göras om den avgiftsskyldige på goda grunder bedömt att ett ärende inte krävt bygglov eller legat inom befintligt godkänt lov. Fastighetsägaren har bedömt att fönsterbytet låg inom befintligt bygglov, men sökte ändå lov i efterhand.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Överträdelse

Det krävs bygglov för att ändra en byggnad om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas enligt 9 kap 2 § 3c plan- och bygglagen.

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

Att fönster har bytts utan bygglov och startbesked konstaterades i samband med att interimistiskt slutbesked i ärende 2017-1035 gavs 21 december 2017 och i samband med bygglovenhetens besök på plats 30 augusti 2018 och 29 november 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. Med rättelse menas att fönstrens utformning återställs till ursprungligt utförande och till utförande enligt ritningar i bygglovsärende B 2017-1035.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat fasadändringen utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $0,125 \times \text{prisbasbeloppet} \times \text{antal fönster}$.

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Ändringen berör 50 fönster.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 290 625 kronor ($0,125 \times 46\ 500 \times 50$), se beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att brf Turbinhallen ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var 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 290 625 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.

Fastighetsägarens åsikt att bygglov inte skulle krävas eftersom man anser att fönsterbytet ingick i det befintliga lovet bemöttes i tjänsteskrivelsen inför beslut att ge bygglov för byte av fönster i efterhand MSN § 22/2019 i ärende B 2018-378: "Nämnden bedömer att det inte finns något bygglov för att byta ut fönsterpartierna. Den sökande anför att bygglov för byte av fönster har getts eftersom vissa fönster är betecknade med "BF= befintliga fönster målas lika bef" i bygglovsansökan i ärende B 2017-1035. Teckenförklaringen står endast på fasadritning som berör byggnad 93, fd Yrkesskolan. Nämnden bedömer att det inte är liktydigt med att alla andra fönster är nya. Vissa fönster som har bevarats är för övrigt inte utpekade med markeringen "BF". I ansökan nämns inget om att man önskar byta ut fönster på Turbinhallen. Enligt bygglov B 2017-1035 och B 2014-1342 har inget bygglov getts för byte av fönster på Turbinhallens översta våning. Åtgärderna som ska vidtas på Turbinhallen

specificeras i lovet: ”Användningen ändras från kontor till bostäder. Fasadändring görs genom att tio fönsterdörrar tas upp på våning 2 tr mot gårdssidan och en längsgående terrass tillkommer.” De nya fönstren på Turbinhallen stämmer inte heller överens med utformningen i bygglovsansökan i ärenden B 2014-1342 och B 2017-1035.”
Skäl för att nedsätta avgiften bedöms inte föreligga.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Situationsplan, fasader, fönsterdetaljer och beskrivning
3. Yrkande om nedsättning av byggsanktionsavgift

ÖVERSIKTSKARTA

