



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-13

REV 2020 01-16

B 2019-001099

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TATTBY 6:2 (TORGGATAN 8)

Byggsanktionsavgift för att ha ändrat användning av lokal utan bygglov och startbesked.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Retreal 2 Stockholm AB, org.nr 556699-0692, ägare till fastigheten Tattby 6:2, ska betala en byggsanktionsavgift på 377 218 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

Ärendet gäller ändrad användning av lokaler från postkontor och brevsortering (allmänt ändamål) till verksamheten kontor och handel. Ändringen av verksamheten har genomförts utan beslut om bygglov och startbesked.

Ärendet

Sökande Retreal 2 Stockholm AB, som är ett dotterbolag till NREP (Nordic Real Estate Partners), inkom den 14 augusti 2019 med en ansökan om ändrad användning av lokaler från postkontor och brevsortering till verksamheten kontor och handel. Fastigheten omfattas av detaljplan S 216. Området ska enligt detaljplanen användas för allmänt ändamål. Privat kontors- och handelsverksamhet uppfyller inte detaljplanens krav på verksamhet för allmänt ändamål.

Vid ett möte i Nacka stadshus med bygglovshandläggare, planhandläggare och två representanter från NREP, den 27 september 2019 diskuterades olika alternativa lösningar.



Sökande ändrade sin ansökan den 23 oktober 2019 till tidsbegränsat bygglov för 5 år och planerar därefter att flytta verksamheten till lokaler i grannfastigheten Tattby 2:3.

Sökande har haft tillgång till lokalerna sedan den 15 juni 2018 och har flyttat in i lokalen den 1 augusti 2018 utan bygglov och startbesked.

Bygglovenheten har den 6 december 2019 lämnat information till sökande om att byggsanktionsavgift kommer att tas ut och att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört för att undslippa byggsanktionsavgiften.

Den 19 december 2019 lämnade sökanden besked att de vill gå vidare med lovansökan för ett tidsbegränsat bygglov och betala sanktionsavgiften.

Nämnden beslutade med beslutsnummer § 2020-000050 den 8 januari 2020 om tidsbegränsat bygglov med startbesked i efterhand för kontor och handel till och med den 8 januari 2025.

Yttrande

Nämnden har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig till senast den **27 januari 2020**.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Överträdelse

Ändrad verksamhet i byggnader kräver bygglov enligt 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen. Något bygglov och startbesked fanns inte när lokalerna togs i bruk den 1 augusti 2018. Det innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Fastighetsägaren har förklarat att han inte har någon avsikt att vidta rättelse. Detta innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha ändrat verksamhet utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor. Sanktionsarean är 633 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 377 218 kronor (ekvation), se även beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Retreal 2 Stockholm AB, ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var Retreal 2 Stockholm AB, som var fastighetsägare vid 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 377 218 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 2 § punkten 2 plan- och bygglagen krävs det bygglov för ändrad användning av byggnad.

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

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.

Enligt 9 kapitlet 8 § 3 p plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11 och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

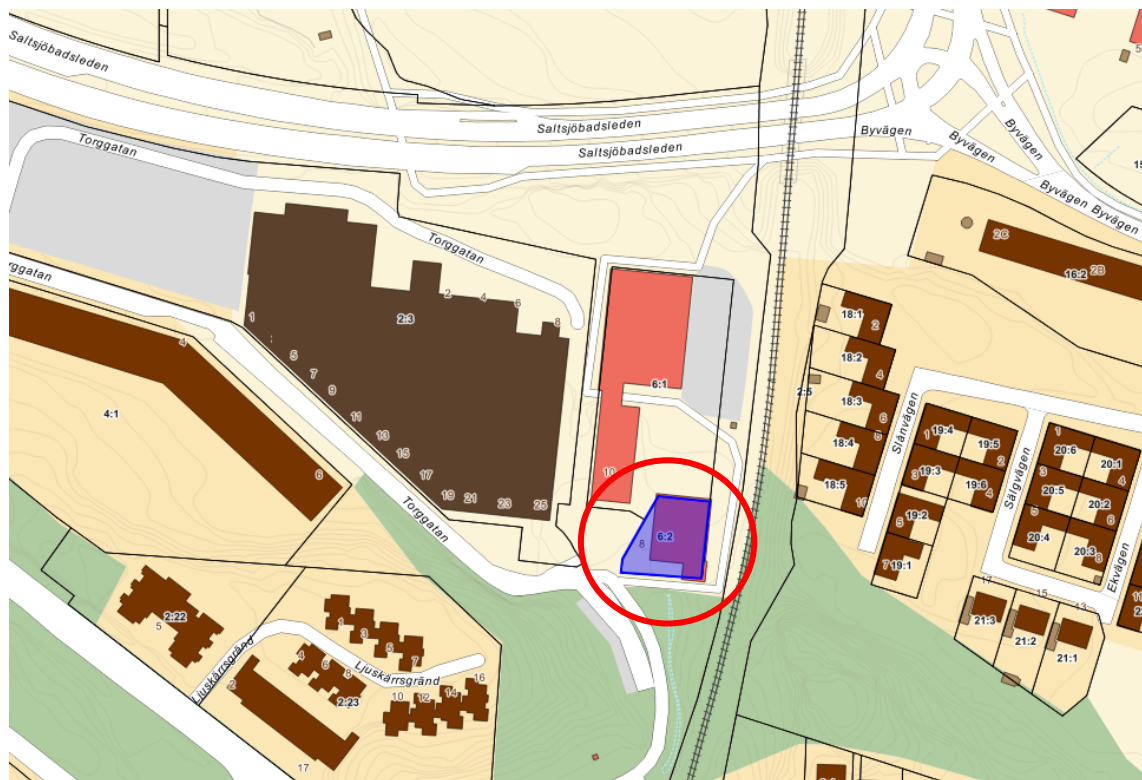
Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor:

1. Beräkning av byggsanktionsavgift <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapitletsbanken/lov--byggande/tillsyn/byggsanktionsavgifter/berakning-av-sanktionsavgifter/>
2. Planritning, beviljat bygglov

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.