



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-02

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2018-000370

Olovligt användande av industrilokal, VEDDESTA 2:39 (BRUTTOVÄGEN 4)

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL påförs fastighetsägaren Megatrade Sweden AB (org. nr.16556309-5859) en byggsanktionsavgift om 97 256 kronor. Avgiften ska betalas till Järfälla kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser byggsanktionsavgift för ändrad användning av lokal avsedd för industriändamål till föreningslokal/kafé. Del av källarvåningen i industribyggnaden (verkstadslokal) har inretts som föreningslokal/kafé med tillhörande serveringsutrymmen. Den ändrade användningen innebär även ändring av planlösning, ventilation och brandskydd. Åtgärderna har påbörjats utan bygglov och startbesked. Eftersom åtgärden har påbörjats innan miljö- och bygglovsnämnden har gett startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Handlingar

- | | |
|--|------------|
| 1. Bygglovenhetens tjänsteskrivelse | 2018-11-02 |
| 2. Protokoll från platsbesök | 2018-09-28 |
| 3. Protokoll med foton från platsbesök | 2018-06-18 |
| 4. Planritning | 1988-11-28 |

Bakgrund

Bygglov beviljades för uppförande av industribyggnaden 1971. Bygglov har sedan dess getts för tillbyggnad, flera fasadändringar och skyltar. Aktuell del av källarvåningen har använts som verkstad.

Bygglovenheten fick kännedom om lokalens olovliga användning via polisen i maj 2018.

Bygglovenheten gjorde platsbesök inne i byggnaden 2018-06-18 där det konstaterades att lokalen hade inretts som föreningslokal/kafé.

Fastighetsägaren och hyresgästerna informerades därefter om att användningen inte är förenlig med detaljplanen och därför behöver upphöra.



Ett nytt platsbesök gjordes 2018-09-28. Den fasta inredningen som soffor, bord och stolar hade flyttats bort och förvarades i ett av rummen.

Förutsättningar

Lagstöd

Av 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL följer att det krävs bygglov för bl.a. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov eller en anmälan.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggnadsavgift tas ut:

- den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
- den som begick överträdelsen, eller
- den som har fått en fördel av överträdelsen.

Av 9 kap. 1 § PBF framgår att byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för år 2018 uppgår till 45 500 kronor.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden

Av 9 kap. 2 § PBF framgår att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Byggsanktionsavgift

I 9 kap. 8 § plan- och byggförordningen, PBF anges att byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en industribyggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvm av den sanktionsarea som ändringen avser.



Yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägaren. Inga synpunkter har kommit in.

Motivering

Av platsbesöken har det framkommit att lokalen används för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till. Hyresgästerna och lokalhyraren har även bekräftat att lokalen används som föreningslokal med aktiviteter kvällstid.

Det är ostridigt att åtgärden har påbörjats utan bygglov och startbesked. Följaktligen finns det grund för att ta ut en byggsanktionsavgift. Det har inte framkommit att det skulle vara oskäligt att ta ut en sanktionsavgift eller att avgiften är oproportionellt hög.

Den sammanlagda arean som berörs av ombyggnationen uppgår till 317 kvm.

Beräkning av byggsanktionsavgifter

$$0,25 \times 45\,500 = 11\,375$$

$$0,00625 \times 45\,500 = 284,375$$

$$284,375 \times 302 = 85\,881,25$$

$$11\,375 + 85\,881,25 = 97\,256,25$$

Byggsanktionsavgiften blir 97 256 kronor.

Amanda Redstorm
Bygglovchef

Anna Krohn
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Lokalhyraren Nytt Ljus AB

Beslutet inkl. handlingar som ingår i beslutet delges med rek. brev med mottagningsbevis:

Fastighetsägare Veddesta 2:39