

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225
L 2020-1623, L 2020-2246 och
L 2021-1311

Sofia Friman Olin
Jurist

Ansökan om bygglov, byggsanktionsavgift och föreläggande avseende ändrad användning med mera

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring av industrilokaler samt ändrad användning för tillfälligt boende inom fastigheten Önnestöv 11:14
- att ta ut en avgift på 0 kr för handläggningen av ärendet
- att påföra Renobud Bygg AB, (559006-9570) en byggsanktionsavgift på 110 075 kr för att inom fastigheten Önnestöv 11:14 ha påbörjat ändrad användning utan bygglov och startbesked
- att förelägga Renobud Bygg AB, (559006-9570) att rätta till det som gjorts olovligt genom att ta bort det som uppförts och återställa de delar av lokalerna som berörs av den ändrade användningen på fastigheten Önnestöv 11:14 senast tre (3) månader efter att bolaget tagit del av det här beslutet (rättelseföreläggande)
- att förena föreläggandet med ett fast vite på 50 000 kr om föreläggandet inte följs inom tiden, och därefter ett löpande vite på 25 000 kr för varje månad som föreläggandet inte uppfylls
- att avskriva tillsynsärende L 2020-1623 och L 2021-1311 i övrigt utan att vidta någon tillsynsåtgärd
- att motivera sitt beslut enligt vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att informera att byggsanktionsavgiften förfaller till betalning två månader efter att den avgiftsskyldige har delgetts beslutet och
- att informera att beslutet om rättelseföreläggande skickas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

Sammanfattning

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, innanför sammanhållen bebyggelse. Ägaren har ansökt om bygglov för utvändig ändring av industrilokaler samt ändrad användning för tillfälligt boende. Stadsbyggnadskontoret bedömer att övernattande gäster i lokalerna eller bostäder är en olämplig åtgärd och föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan. Den del av ansökan som berör yttre fasadändringar bedöms inte vara aktuell om lokalerna inte inreds för övernattnig.

Under handläggningen har kontoret uppmärksammat att ägaren har påbörjat åtgärderna som omfattas av ansökan utan att invänta eventuellt bygglov och startbesked. Ett antal anmälningar om tillsyn har även inkommit. En byggsanktionsavgift föreslås tas ut av ägaren. Stadsbyggnadskontoret föreslår även att byggnadsnämnden ska förelägga fastighetsägaren vid vite att återställa lokalerna men avsluta tillsynsärendena i övrigt.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-08-03
- Skrivelse till fastighetsägaren 2021-06-24
- Beräkningsunderlag sanktionsavgift 2021-06-24
- Beräkning av byggsanktionsavgift 2021-06-24
- Tilläggsyttrande från miljöförvaltningen 2021-06-17
- Tilläggsyttrande från Räddningstjänsten Syd 2021-06-15
- Protokoll efter tillsynsbesök 2021-06-14
- Anmälan om tillsyn 2021-05-09
- Plan- och fasadritning A-40.1-010 2021-04-30
- Brandskyddsbeskrivning 2021-04-30
- Granskningsyttrande till fastighetsägaren 2021-03-15
- Yttrande från granne 2021-03-10
- Yttrande från granne 2021-02-23
- Remissvar från miljöförvaltningen 2021-02-23
- Yttrande från granne 2021-02-22
- Remissvar från Räddningstjänsten Syd 2021-02-22
- Situationsplan A-01.1-001 2021-02-02
- Verksamhetsbeskrivning 2021-02-02
- Protokoll från tillsynsbesök 2020-11-26
- Fotobilaga 2020-11-26
- Ansökan om bygglov 2020-10-28
- Anmälan om tillsyn 2020-10-08
- Anmälan om tillsyn 2020-08-10

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

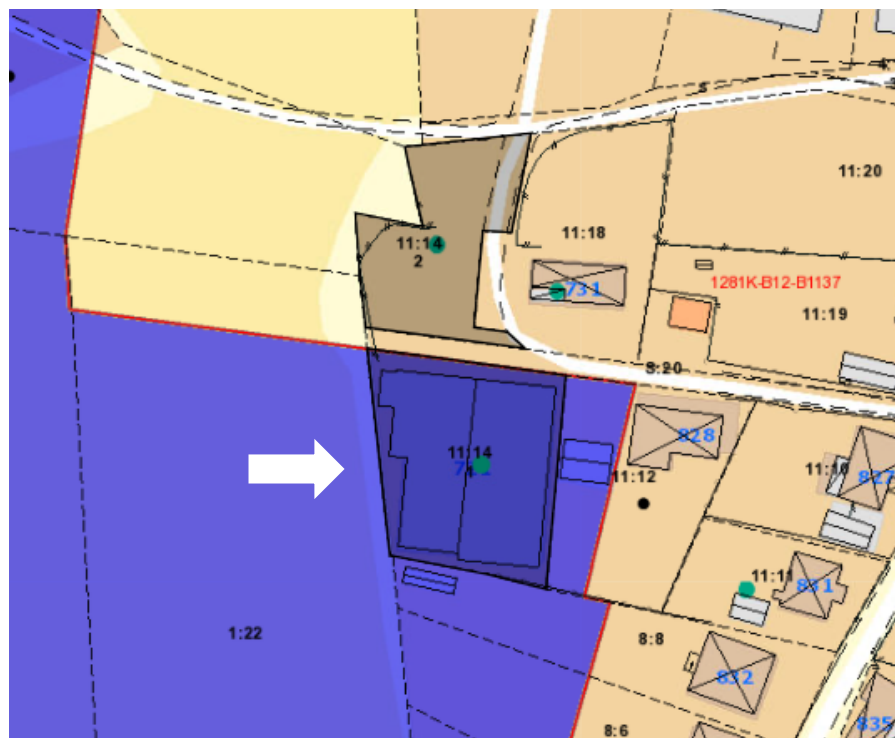
L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

Ärendet

Bakgrund

Aktuell fastighet består av två skiften som delas av en samfällighet. Den berörda delen av fastigheten, skiftet 1, hamnar utanför en byggnadsplan men omfattas av sammanhållen bebyggelse. Fastighetsägaren har ansökt om bygglov för utvändig ändring av befintlig industrilokal samt ändrad användning för tillfälligt boende. Öneslöv 11:14 (1) ligger i utkanten av sammanhållen bebyggelse strax sydväst om Dalby, Björnstorp och i direkt anslutning till ett jordbrukslandskap. Området sydost, öster och norr om fastigheten är planlagt för bostadsändamål (se röd linje på bilder nedan). I sydväst, väster och nordväst är marken idag öppen och används för jordbruksändamål.



2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311



Fastigheten ligger inom bevarande kultur enligt ÖP-98, kulturhistorisk värdefull miljö enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL), NV Riksintresse för Friluftsliv. Området norr om Björnstorp by omfattas av NV riksintresse naturvård och i sydöst sträcker sig RAÅ riksintresse för kulturmiljövård in på byns utkanter. Aktuell del av fastigheten är 1044 kvm stor och är sedan 1970 bebyggd med en 770 kvm stor industribyggnad i ett plan. Tidigare har lokalerna använts av en snickeriverksamhet. Inga övriga byggnader finns på fastigheten. Total fastighetsarea är enligt fastighetsregistret 1734 kvm.

Stadsbyggnadskontoret har uppmärksammat att fastighetsägaren påbörjat åtgärder utan att invänta svar beträffande ansökan om bygglov och även utrett flera tillsynsanmälningar gällande aktuell fastighet som nu tas upp i samband med bygglovsärendet.

Föredragning

Bygglov

Enligt inkommen verksamhetsbeskrivning bedrivs det idag ett byggföretag i fastigheten med cirka tio anställda. I byggnaden ska företaget ha lager, kontor, konferensutrymme och några övernattningsrum för tillfälliga arbetare som kommer från utlandet.

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

Vistelsetiden för de utländska arbetarna sägs variera och kommer att vara beroende på entreprenader och inkommande jobb. Någon fast arbetsplats kommer det inte att finnas i byggnaden eftersom företaget inte har några kontorsanställda.

Ansökan innebär att en befintlig industribyggnad inreds med övernattningsmöjligheter, samt utvändiga ändringar av bland annat en port som sätts igen och ersätts med nya fönster och fönsterdörr. På övriga fasaden sänks befintliga fönster till en bröstningshöjd på 900 mm och tre nya fönster placeras på söderfasaden. I ansökan ingår även en skorsten. Någon anmälan för ny eldstad är inte inlämnad.

Inlämnad planritning redovisar sex övernattningsrum. I byggnadens södra del planeras åtta rum (benämns i ansökan som förråd) i ungefär samma storlek som övernattningsrummen. I byggnaden redovisas även ett mindre kök med plats för sex sittande personer, två toaletter samt två hygienutrymmen med möjlighet för dusch. En kombivättmaskin för klädvård placeras vid toalettutrymmet. I konferensrummet redovisas en kamin.

Att bedriva övernattningsverksamhet ställer andra krav på byggnaden jämfört med att endast använda fastigheten för industriverksamhet. Ärendet har därför remitterats till Räddningstjänsten Syd och miljöförvaltningen. Båda har varit på plats och haft möjlighet att gå igenom lokalerna och dess omgivning.

Enligt ansökan kommer de som övernattar i byggnaden vara på plats i maximalt några dagar. Detta medför att verksamhetsklassen borde klassificeras som hotell, vandrarhem, bed and breakfast och andra typer av tillfälligt boende i verksamhetsklass 4. Personerna kommer inte att ha god lokalkännedom, vilket är en förutsättning för verksamhetsklass 3. Möjlighet för säker utrymning saknas från vissa av byggnadens rum. Avstånd till annan byggnad understiger åtta meter och skyddsåtgärder ska därför vidtas för att säkerställa brandspridning mellan byggnader. Avstånd mellan byggnader tas inte upp i brandskyddsbeskrivningen. Utifrån redovisad brandskydds- och verksamhetsbeskrivning bedömer räddningstjänsten att bygglov inte är lämpligt med aktuell planlösning. Stadsbyggnadskontoret delar den bedömningen.

Fastigheten ligger i direkt närhet till riksintresse för kulturmiljövård, vilket ställer krav på en omsorg om byggnaders utformning och anpassning till platsen. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget inte stämmer överens med de närliggande kulturmiljövärden som riksintresset avser att skydda. Ej heller med de värden som

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

riksintressena för naturvård och friluftsliv vill skydda. Vidare är stadsbyggnadskontorets bedömning att ansökan strider mot intentionen i översiktsplanen att bebyggelse på landsbygden ska hanteras restriktivt. Så som ansökan är inlämnad och redovisad med tillfälligt övernattande gäster bedöms den heller inte uppfylla de krav som finns i plan- och bygglagen, samt Boverkets byggregler, gällande människors hälsa. Byggnaden kan inte anses lämplig för bostäder, ens tillfälliga. Grundat på ovanstående föreslås byggnadsnämnden att inte bevilja bygglov för ansökta åtgärder (L 2020-2246).

Byggsanktionsavgift och föreläggande om rättelse

En byggsanktionsavgift ska tas ut bland annat när någon påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan att ha ett startbesked. Ägaren till fastigheten påbörjat en ändrad användning av byggnaden genom att bland annat resa väggar och färdigställa den nya rumsindelningen samt dra in ventilation i utrymmena. Detta har kontoret kunnat konstatera utifrån dels anmälningar från omkringliggande grannar samt av genomförda tillsynsbesök. Enligt uppgift från fastighetsägaren har arbetena påbörjats i samband med att fastigheten övertogs under 2020.

Enligt senast beviljat bygglov den 15 maj 1991 (dnr 1194/83) ska byggnaden användas som verkstad och de tidigare fastighetsägarna har bedrivit snickeriverksamhet i lokalerna. Att ändra en tidigare industrilokal till någon form av boende samt konferens kräver bygglov och startbesked innan byggnationen får påbörjas, vilket saknas. Fastighetsägaren har därmed gjort sig skyldig till en överträdelse av plan- och bygglagen och dess förordning för vilken det finns grund att ta ut en byggsanktionsavgift. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt. Byggsanktionsavgiften för att påbörja ändrad användning av aktuell industrilokal utan startbesked är 110 075 kr och stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att ta ut sanktionsavgiften av fastighetens ägare. Det har inte framkommit några lagliga skäl för att avstå från att ta ut sanktionsavgift eller att sätta ned avgiften i det här ärendet.

Eftersom det inte finns något bygglov beviljat för den ändrade användningen är vidtagna åtgärder olovliga. Om byggnadsnämnden beslutar i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag och avslår ansökan om bygglov (L 2020-2246) behöver byggnadsnämnden även besluta om en tillsynsåtgärd i ärendena L 2020-1623 och

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

L 2021-1311 för att förmå fastighetsägaren att rätta till det som är utfört olovligen. Nämnden föreslås därför att förelägga det bolag som äger fastigheten att ta bort det som uppförts olovligt och återställa de delar av lokalerna som berörs av den ändrade användningen till tidigare utseende. Den berörda ytan är markerad med röd ram i beräkningsunderlaget för byggsanktionsavgiften som bifogas beslutet. En tid på tre månader får anses vara en rimlig tid för att hinna utföra detta. Tiden räknas från den tidpunkt när fastighetsägaren bekräftats ha tagit emot beslutet. Kontoret föreslår även att föreläggandet förenas med vite som påtryckning för att rättelse utförs, ett fast vite på 50 000 kr om föreläggandet inte följs inom tiden, och därefter ett löpande vite på 25 000 kr för varje månad som föreläggandet inte uppfylls.

Övriga åtgärder som omfattas av inkomna tillsynsanmälningar

I de tillsynsanmälningar som kommit in till stadsbyggnadskontoret anføres även att det finns någon form av lager utomhus på fastigheten, att en ny skorsten har uppförts och att eldning sker frekvent i den, att en tillbyggnad uppförts utan startbesked samt att åtgärder skett på ett asbesttak utan skyddsutrustning. Stadsbyggnadskontoret bedömer tillsynsanmälningarna i de delarna enligt följande.

En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Stadsbyggnadskontoret observerade under genomfört tillsynsbesök visserligen att det förvaras en mängd byggmaterial på fastigheten, men tomten bedöms för närvarande inte vara ovårdad i PBL:s mening. Materialet är väl ordnat utan risk för olycksfall eller trafikolägenheter.

När det gäller ny skorsten och frekvent eldning så krävs en anmälan till byggnadsnämnden vid en installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal. Ett startbesked respektive slutbesked behövs också innan arbetet påbörjas och installationen börjar användas (tas i bruk). Ansökan om bygglov inkluderar uppförande av en ny skorsten men ingen installation av ny eldstad. Under tillsynsbesöket fanns ingen fungerande eldstad installerad i byggnaden. Beträffande skorstenen invände fastighetsägaren att det rör sig om en befintlig skorsten som har isolerats och anpassats för en ny kamin, men eldstaden används inte än. Stadsbyggnadskontoret har inte någon utredning som motsäger det påståendet, men erinrar om att en anmälan måste lämnas in till nämnden om eldstaden görs fungerande och rökkanalen behålls i byggnaden och tas i bruk.

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

Någon ny tillbyggnad observerades inte under tillsynsbesöken. Fastighetsägaren uppgav vidare att man monterat solcellspaneler på taket, vilka täckts över i väntan på installation. Sådana paneler kräver inte bygglov då de följer takens form. Stadsbyggnadskontoret observerade inte några andra genomförda förändringar av taket på industribyggnaden.

Mot den bakgrunden anser stadsbyggnadskontoret att det inte finns skäl att vidta några tillsynsåtgärder mot fastighetsägaren utöver den påbörjade ändrade användningen. De två pågående tillsynsärendena föreslås därför avskrivas i övriga delar.

Beredning

Stadsbyggnadskontoret har besökt fastigheten vid flera tillfällen, senast den 10 juni 2021. Se bifogade protokoll.

Ansökan om bygglov har remitterats till Räddningstjänsten Syd och miljöförvaltningen. Grannar har getts möjlighet att yttra sig och flera negativa yttranden har kommit in.

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig över materialet som läggs till grund för stadsbyggnadskontorets förslag till beslut samt fått information om möjligheten att göra rättelse för att undvika att byggsanktionsavgift tas ut.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att prövning i ärenden om lov enligt denna lag ska syfta till att mark och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelser om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska i ärenden om bygglov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I tredje stycket anges att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

Av 8 kap. 15 § PBL framgår att en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL krävs det bygglov för annan ändring av byggnad än tillbyggnad om 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.

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, bland annat om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av 10 kap. 3 § PBL följer att en åtgärd som kräver lov eller en anmälan inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel. Detta ska göras så snart det finns

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

anledning att anta att någon inte har följt bland annat en bestämmelse i denna lag.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

I 11 kap. 51 § PBL anges bland annat att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) tas byggsanktionsavgift ut för de överträdelser om med det belopp som anges i kapitlet. Avgiften som får uppgå till högst 50 prisbasbelopp fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny byggsanktionsavgift tas ut om den avgiftsskyldige inte inom skälig tid vidtar rättelse efter att byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse. Varje sådan ny avgift ska tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelserna får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 8 § 4 PBF är byggsanktionsavgiften för att innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked påbörja en sådan ändring av en annan byggnad än de som anges i 1-3 som kräver lov och som innebär ändrad användning 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Med sanktionsarea avses enligt 1 kap. 7 § PBF den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet (1), att

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225

L 2020-1623, L 2020-2246 och

L 2021-1311

överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka (2), eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (3).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 55 § PBL inte heller tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser (1), den som begick överträdelsen (2), eller den som fått en fördel av överträdelsen (3).

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska 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.

Ett beslut som att ta ut en byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 59 § PBL delges den avgiftsskyldige.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Ian Cortes Guzman
Tillförordnad bygglovschef

Sofia Friman Olin
Jurist

2021-08-03

Diarienummer

BN 2021/0225
L 2020-1623, L 2020-2246 och
L 2021-1311

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.