



Datum
2020-10-12
Vår referens
Anna Westberg
Stadsjurist
Anna.Westberg@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Utredning om ändrad användning samt bristande hälsoskydd i restaurang Olivias deli (saknar frånlufstdon) på fastigheten ASSESSORN 2 SBN-2020-286

Sammanfattning

Länsstyrelsen har begärt att stadsbyggnadsnämnden ska yttra sig i ärende om överklagat beslut om byggsanktionsavgift samt föreläggande (beslut i SBN den 26 mars 2020, § 111). Yttrandet ska i enlighet med beviljat anstånd vara länsstyrelsen tillhanda senast den 30 oktober 2020.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden yttrar sig i länsstyrelsens ärende 403-15914-2020 enligt stadsbyggnadskontorets förslag.

Beslutsunderlag

- Begäran om yttrande - yttrande senast den 2 oktober 2020, dnr 403-15914-2020
- Komplettering till överklagan av beslut § 113
- G-Tjänsteskrivelse SBN 2020-10-22 Utredning Assessorn 2

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2020-03-26

Stadsbyggnadsnämnden 2020-10-22

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen Skåne

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har den 26 mars 2020, § 111, påfört fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Assessorerna en byggsanktionsavgift på 37 840 kr för att utan bygglov och startbesked ha inrett och tagit i bruk en lokal för ett väsentligen annat ändamål. I samma beslut förelades fastighetsägaren vid vite om 60 000 kr att inom sex månader från det att beslutet vinner laga kraft installera en imkanal.

Bostadsrättsföreningen Assessorerna har överklagat beslutet. Till stöd för överklagandet har

även hyresgästen till den aktuella lokalen ingett ett yttrande till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har begärt att stadsbyggnadsnämnden ska yttra sig i ärendet.

Nedan följer stadsbyggnadskontorets förslag till yttrande.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden yrkar att överklagandet ska avslås. Ingenting nytt har kommit fram som gör att det finns skäl att upphäva eller ändra stadsbyggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift eller beslutet i övrigt.

Vad som anförts i såväl överklagandet från fastighetsägaren som i yttrande från hyresgäst bekräftar den konflikt som förevarit mellan de båda och som resulterat i att rättelse inte kommit till stånd på frivillig väg för att på så sätt undkomma sanktionsavgift. Av skrivelserna framgår att de efter nämndens beslut haft en dialog den 30 april 2020 och kommit överens om hur de gemensamt ska gå vidare. Fastighetsägaren har även bifogat bilder som ska visa, att hyresgästen anpassat antalet sittplatser i lokalen i enlighet med stadsbyggnadskontorets anvisningar för rättelse.

Vidtas rättelse innan frågan om sanktion tagits upp på sammanträde med tillsynsmyndigheten ska byggsanktionsavgift inte tas ut. Såväl fastighetsägare som hyresgäst har också under handläggningens gång fått information om att rättelse medför att byggsanktionsavgift inte tas ut, samt vad rättelse skulle bestå i. Den pågående hyrestvisten har dock gjort att frivillig rättelse inte varit aktuellt. Att parterna efter tidpunkten för nämndens beslut kommit överens och rättelse eventuellt har vidtagits, medför inte att fastighetsägaren därför kan slippa betala byggsanktionsavgift.

Den åtgärd som vidtagits i form av ändrad användning från butik till restaurang är bygglovspliktig och har vidtagits utan bygglov. Skäl finns därför att påföra fastighetsägaren byggsanktionsavgift. Det har inte kommit fram något som visar att det fanns omständigheter vid tidpunkten för stadsbyggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift som skulle kunna utgöra grund för eftergift eller nedsättning av byggsanktionsavgiften. Överklagandet ska därför avslås.

Fastighetsägaren överklagar beslutet då det inte finns skäl att ta ut byggsanktionsavgift, men skriver även att man ska starta processen igen med bygglovsansökan och imkanal. För det fall att överklagandet även avser föreläggandet om installation av imkanal, vill stadsbyggnadsnämnden anföra följande. Det stämmer visserligen att processen med att få tillstånd återupptagits. Fastighetsägaren har kommit in med ny ansökan om bygglov för ändrad användning från butik till restaurang inklusive ändring av ventilation i juni 2020. Handläggning av ansökan pågår fortfarande, eftersom den inte var komplett. Med hänsyn till att tidigare bygglovsansökan och teknisk anmälan dragits tillbaka och att det ännu inte finns något startbesked för installation av imkanal anser stadsbyggnadsnämnden att föreläggandet om installation av imkanal ska kvarstå för att säkerställa att installationen kommer till stånd. Vitessumman är skäligen med hänsyn till kostnaden för att vidta förelagd åtgärd.

Ansvariga

Anna-Carin Mårtensson Avdelningschef
Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör

