

2024-03-13

2024-03-27 rev.

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: B 2020-001943

BJÖRKNÄS 10:276

Föreläggande om rättelse vid vite att ta bort upplag

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) förelägger Bostadsrättsföreningen Äppelstaden, org. nummer 769638-4978, ägare till fastigheten Björknäs 10:276, att senast inom två månader från att detta beslut har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att ta bort upplaget i form av en blå container, byggnadsställningar, byggstaket samt övrigt byggmaterial, som framgår inom gul ring på bild 1 nedan, från fastigheten Björknäs 10:276.



Bild 1 Inom gul ring framgår upplaget som måste tas bort från fastigheten Björknäs 10:276.

2. Om fastighetsägaren till Björknäs 10:276, Bostadsrättsföreningen Äppelstaden, org. nummer 16769638-4978, underlåter att vidta rättelse inom uppsatt tid enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 100 000 kronor.
3. Om föreläggandet inte följs kan nämnden besluta att rättelseåtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 20, 27 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) och 4 § lag (1985:206) om viten.

Sammanfattning av ärendet

Aktuellt beslut gäller ett olovligt upplag där nämnden tidigare beslutat om rättelseföreläggande och uttagande av byggsanktionsavgift. Fastighetsägaren överklagade nämndens beslut där punkten om rättelseföreläggande upphävdes av länsstyrelsen på grund av otydlig beslutsmotivering varför lov i efterhand inte kunde ges. Fastighetsägaren har inte vidtagit rättelse och heller inte ansökt om lov i efterhand. Det är inte sannolikt med permanent lov i efterhand på grund av att det inte bedöms vara anpassat till stads- och landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det är vidare inte sannolikt med ett tidsbegränsat bygglov på platsen på grund av att fastighetsägaren inte kan motivera ett tillfälligt behov. Upplaget behöver därför tas bort.

Ärendet

Anmälda åtgärder

Ärendet gäller en tillsynsanmälan som skickades in den 25 november 2020 till bygglovenheten på Nacka kommun. Anmälan handlade om att det på fastigheten Björknäs 10:276 avverkats träd i kurvan på Gundersbergsvägen, att det var störande byggtrafik på Gundersbergsvägen, att det byggts en infart till fastigheten, att grönområdet har börjat avverkats samt att ett upplag kommer att anläggas avsett för framtida byggnation. Under 2020 inkom ytterligare tillsynsanmälningar om samma åtgärder på fastigheten och intilliggande fastigheter med tillägg att stora markarbeten genomförs på Björknäs 10:20. Den 3 december 2020 kompletterade även en tidigare anmälare med att det på fastigheten Björknäs 10:276 nu hade påbörjats ett olovligt upplag.

Tillsynsanmälningar fortsatte komma in även under 2021. Bland annat inkom den 11 april 2021 en skrivelse från 144 boende i Björknäs gällande åtgärderna på Björknäs 10:276, Björknäs 10:277 och Björknäs 10:20. Även under 2023 har ärendet kompletterats med en tillsynsanmälan gällande problem med dagvattenhantering med anledning av markåtgärderna på Björknäs 10:20.

Sammanfattningsvis har flertalet anmälningar gjorts på fastigheterna Björknäs 10:276, Björknäs 10:277 och Björknäs 10:20. Tillsynsanmälningarna är även fördelade på tre olika ärendenummer- B 2020-001943 (aktuellt beslut), B 2021-000408 och B 2021-000525.

Aktuellt beslut

Detta beslut gäller enbart anmält upplag på fastigheten Björknäs 10:276. För övriga åtgärder pågår handläggning där beslut kommer att fattas separat.

Handläggning och tidigare beslut

I början av december 2020 åkte representanter från bygglovenheten förbi fastigheten och kunde då se att det stod en container på fastigheten samt att ett upplag hade anordnats.

Upplaget bestod av byggnadsställningar och övrigt byggmaterial. Detta kommunicerades till fastighetsägaren som fick möjlighet att bemöta, men inget svar inkom.

Bygglovenheten gjorde den 21 januari 2021 ett nytt tillsynsbesök och kunde då konstatera att containern var borttagen men upplaget var kvar. Bygglovenheten meddelade fastighetsägaren att bygglov krävs för upplaget och den 28 januari 2021 kom en ansökan om tidsbegränsat bygglov för upplaget in. Ansökan avvisades den 15 april 2021 på grund av uteblivna begärda kompletteringar.

Representant från bygglovenheten besökte den 29 april 2021 fastigheten och kunde då konstatera att upplaget var kvar. Nämnden beslutade därefter den 19 maj 2021 om att ta ut en byggsanktionsavgift för att ett upplag hade anordnats utan bygglov och startbesked samt att rättelse behövde vidtas genom att upplaget tas bort från fastigheten Björknäs 10:276.

Beslutet överklagades av fastighetsägaren till länsstyrelsen som den 24 november 2022 avslog överklagandet avseende punkten om byggsanktionsavgift men upphävde punkten om rättelseföreläggande. Detta då det av beslutet inte framgick varför det inte var sannolikt att lov inte kunde ges i efterhand. Länsstyrelsens beslut avseende byggsanktionsavgift överklagades av fastighetsägaren till mark- och miljödomstolen.

En ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand inkom till bygglovenheten den 3 februari 2023. Ärendet avvisades den 23 maj 2023 på grund av uteblivna begärda kompletteringar.

Den 29 maj 2023 avslog mark- och miljödomstolen genom dom i mål nr P 9079-22 överklagandet av länsstyrelsens beslut den 24 november 2022.

Representanter från bygglovenheten besökte fastigheten på nytt den 12 oktober 2023. På platsen noterades en blå container, delar av byggställning samt byggstaket och övrigt byggmaterial. Upplaget hade minskat mot föregående beslut, med bedömdes fortsatt utgöra ett lovpliktigt upplag. Detta mot bakgrund av varaktigheten på platsen, omfattningen och att det fungerade självständigt i förhållande till annan verksamhet på platsen. Det bedömdes som sannolikt att få tidsbegränsat bygglov i efterhand om ett tillfälligt behov kunde redovisas av fastighetsägaren. Den 20 oktober 2023 uppmanades därför fastighetsägaren att senast den 10 november 2023 bland annat inkomma med synpunkter kring huruvida avsikt fanns till att ansöka om bygglov i efterhand. Den 14 november 2023 begärde fastighetsägaren anstånd med att inkomma med svar till senast den 17 november 2023, vilket medgavs. Ytterligare anstånd begärdes den 4 december 2023 till den 5 december 2023.

Den 13 december 2023 kontaktades fastighetsägaren av bygglovenheten med fråga om status då inget svar inkommit. Den 19 december 2023 återkopplade fastighetsägaren med att svar inkommer senare under dagen.

Den 20 december 2023 inkom fastighetsägaren med svar där denne uppgav att upplaget kommer att avvecklas delvis, att en del material ska användas för underhåll på Björknäs 10:277 samt att en ansökan om bygglov kommer inlämnas under januari 2024. Bygglovenheten meddelade fastighetsägaren att ansökan ska vara inlämnad senast den 22 januari 2024.

Den 25 januari 2024 kontaktade fastighetsägaren bygglovenheten och meddelade att underlag för bygglovsansökan håller på att tas fram och kommer inlämnas senast den 31 januari 2024.

Den 9 februari 2024 kontaktade bygglovenheten fastighetsägaren om utebliven bygglovsansökan. Svar inkom samma dag där fastighetsägaren uppgav att dennes ansökan har dröjt pga att arkitekten varit sjuk. Vidare uppgavs att ansökan kommer att inkomma under slutet av vecka 7. Ingen bygglovsansökan har inkommit till bygglovenheten.

Yttrande över tjänsteskrivelse

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen till senast den 24 mars 2024. Något yttrande har inte inkommit.

Skäl till beslut

Planföresättningar och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller kulturmiljöprogram.

Överträdelse

Det krävs bygglov för att anordna upplag enligt 6 kapitlet 1 § punkt 2 plan- och byggförordningen (2011:338). En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen. Om någon bryter mot detta förbud, ska nämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift har redan tagits ut av nämnden i föregående beslut den 19 maj 2021.

Vid tillsynsbesöket den 12 oktober 2023 framgick att upplaget fortsatt pågår. På fastigheten noterades en blå container, delar till byggställning, byggstaket samt övrigt byggmaterial. Containern uppmättes till 14,4 kvm. Högarna av byggställningar och byggstaket uppmättes var för sig och uppgick till en yta om totalt ca 83 kvm. Tillsammans med containern uppgår upplaget till ca 97 kvm. I detta är det inte

medräknat de mindre tomma markytorna, mellan de olika högarna av byggställningar och staket samt containern. Dessa ytor måste dock också anses ingå i upplaget, eftersom ytorna inte kan användas till någonting annat. Medräknas de tomma ytorna framgår det av ortofoto april 2023 att den totala ytan av upplaget uppgår till ca 145 kvm vid denna tidpunkt. Mot bakgrund av tillsynsbesöket den 12 oktober 2023 samt ortofoton april 2023 kan det konstateras att upplaget har minskat i omfattning sedan nämndens beslut den 19 maj 2021, då upplaget uppgick till 188,5 kvm. Nämnden bedömer dock att det fortsatt har en sådan omfattning för att utgöra ett lovpliktigt upplag. Upplaget i form av byggställningar har även i vart fall förekommit på platsen sedan nämndens tillsynsbesök i januari 2021. Den blå containern syns på ortofoton först april/maj 2023. Upplaget fungerar även självständigt på platsen. Det har inte framkommit i ärendet att upplägningen skulle vara avsedd för en förestående byggnation på Björknäs 10:276.

Då upplaget kräver bygglov, och då bygglov och startbesked inte finns beviljat, är upplaget att betrakta som olovligt och en överträdelse av plan- och bygglagen har därmed skett.



Tillsynsbesök januari 2021



Ortofoto april 2021



Ortofoto juni 2022



Ortofoto april 2023

Nedan foton är från bygglovenhetens tillsynsbesök den 12 oktober 2023:



Conatiner uppmättes till 6x2,4 meter.

Delar av byggställning uppmättes till 12,4 kvm, se gula streck (=yta inom rektangel 7,1 kvm+yta inom triangel 5,3 kvm).



Byggstaket uppmättes ligga placerade på en yta om 4,2x3,8 meter, se orangea pilar.



Byggstaket uppmättes ligga plcerade på en yta om 3x3,5 meter, se orangea pilar.



Delar av byggställning uppmättes till 2,9x2,8 meter, se gul markering.



Delar av byggställning samt övrigt byggmaterial uppmättes till 10,2x3,5 meter, se röd markering.

Föreläggande och vite

Nämnden bedömer att även om upplaget har minskat i omfattning sedan nämndens beslut den 19 maj 2021, har upplaget en sådan omfattning att det fortsatt utgör ett lovpliktigt upplag. Något beviljat bygglov finns inte för upplaget. Det bedöms inte som sannolikt att permanent bygglov för upplag på platsen kan ges. Detta då ett permanent upplag inte bedöms vara anpassat till stads- och landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden har informerat fastighetsägaren om att ett tidsbegränsat bygglov för upplag eventuellt kan ges i efterhand om fastighetsägaren kan redovisa ett tillfälligt behov. Trots att bygglovenheten gett fastighetsägaren möjlighet till att på nytt ansöka om tidsbegränsat bygglov, och även förlängt tiden för detta, har fastighetsägaren inte inkommit med en ansökan. Utan motiv till ett tillfälligt behov är det inte sannolikt med ett tidsbegränsat lov i efterhand.

Då preskription inte har inträtt, lov i efterhand inte är sannolikt att få samt då rättelse inte har skett, föreligger det därför skäl till att förelägga fastighetsägaren att vidta rättelse genom att ta bort upplaget. Rättelse innebär att containern, byggnadsställningar, byggstaket och övrigt byggmaterial tas bort från fastigheten Björknäs 10:276.

Baserat på upplagets omfattning och innehåll bedöms det som skäligt att rättelse ska kunna ske inom två månader. Fastighetsägaren har visat ovilja att rätta samt lämna in bygglovsansökan för att pröva möjligheten att ha upplaget kvar. För att förmå fastighetsägaren att vidta rättelse bör föreläggandet därför förenas med ett vite. Beloppet

på vitet behöver vara tillräckligt högt för att förmå fastighetsägaren att göra rättelse samtidigt som denne ska ha faktisk möjlighet att genomföra det. Fastighetsägaren bedöms ha betalningsförmåga och beloppet bedöms vara tillräckligt högt för att förmå fastighetsägaren att följa föreläggandet.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 6 kapitlet 1 § punkt 2 plan- och byggförordningen krävs bygglov för att anordna upplag.

Enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked.

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 20 § plan- och bygglagen framgår att 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, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Enligt 11 kapitlet 27 § tredje stycket plan- och bygglagen får byggnadsnämnden om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kapitlet 37 § plan- och bygglagen får föreläggande enligt 20 § förenas med vite. Enligt 11 kapitlet 40 § plan- och bygglagen ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Enligt 2 § lag (1985:206) om viten ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas. Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft.

Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

Enligt 3 § lag (1985:206) om viten ska, när vite föreläggs det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget beslut medför inga ekonomiska konsekvenser för nämnden. För det fall vite döms ut tillfallet det staten.

Konsekvenser för barn

Föreslaget beslut medför inga konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 3 april 2024
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 19 maj 2021
3. Mark- och miljödomstolens dom den 29 maj 2023

Bygglovenheten

Anna Adlivankin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

ÖVERSIKTSKARTA

