

TJÄNSTESKRIVELSE

2021-01-25

Rev. 2021-01-07

Rev. 2021-01-25

B 2019-000059

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA 55:4 (PRÄSTKRAGENS VÄG 36)

Föreläggande förenat med vite att anlägga skyddsplantering

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen (2010:900) att inte ta ut någon byggsanktionsavgift för att ha uppfört containrar utan bygglov och startbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Lännersta Holding AB (16559019-9294), ägare till fastigheten Lännersta 55:4, att senast inom sju månader från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta åtgärd genom att anlägga skyddsplantering i området markerat med planbestämmelsen n2 i enlighet med detaljplanen. Området är rödmarkerat på bilderna nedan. Med skyddsplantering menas att visuellt avskärma verksamhetsstråkets södra fasader mot angränsande bostadsfastigheter genom plantering av exempelvis träd, häck eller buskar samt lågväxande vegetation. Skyddsplanteringen ska planteras med en lägsta höjd på 110 centimeter.



3. Om fastighetsägaren Lännersta Holding AB (16559019-9294) underlåter att vidta rättelse inom uppsatt tid enligt punkt 2 behöver Lännersta Holding AB betala ett vite på 50 000 kronor och därefter 50 000 kronor för varje period om fem månader fram till att rättelse enligt punkt 2 har vidtagits.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 19, 20 och 54 §§ plan- och bygglagen (2010:900) och 4 § lag (1985:206) om viten.

Ärendet

Ärendet gäller en tillsynsanmälan som skickades in den 9 januari 2019 till bygglovenheten på Nacka kommun. Tillsynsanmälan handlar om att det på fastigheten Lännersta 55:4 uppförts containrar utan bygglov.

Den 23 januari 2019 åkte representanter från bygglovenheten till fastigheten och kunde då konstatera att ett antal containrar hade ställts upp på fastigheten.

Den 4 februari 2019 fick fastighetsägaren ta del av tillsynsanmälan samt möjlighet att lämna en förklaring. Den 11 februari 2019 ringde företrädare för bolaget till bygglovenheten och förklarade att containrarna kommer att tas bort inom några månader.

Den 20 maj 2019 inkom ytterligare en tillsynsanmälan till bygglovenheten avseende samma fastighet. Av anmälan framgår bland annat att det saknas skyddsplanteringar på södra sidan av fastigheten. Även denna anmälan skickades till fastighetsägaren som fick möjlighet att lämna en förklaring. I det svaret som inkom från fastighetsägaren bemöttes inte frågan avseende skyddsplanteringar, utan enbart att containrar kommer att tas bort innan sommaren.

Efter ytterligare e-postkorrespondens med fastighetsägaren under hösten 2019 åkte representanter från bygglovenheten förbi fastigheten i december 2019 och kunde då konstatera att containrarna fanns kvar.

Dialogen med fastighetsägaren fortsatte även under våren och sommaren 2020 om att containrarna ska tas bort. Bygglovenheten tillfrågade även fastighetsägaren avseende avsaknad av skyddsplantering.

Den 3 juni 2020 inkom ytterligare tillsynsanmälan avseende avsaknad av skyddsplanteringar. Till anmälan bifogades även bilder som visar att det saknas skyddsplantering.

Den 16 december 2020 tillskrev bygglovenheten fastighetsägaren och framförde bland annat följande. Containrarna står på mark som inte får bebyggas. Därför är det inte sannolikt att bygglov för dessa kan ges. Containrarna behöver tas bort. Enligt detaljplanen ska det finnas skyddsplanteringar på den södra delen av fastigheten. Plantering saknas idag.

Fastighetsägaren lämnade sitt svar via e-post samma dag och framförde bland annat följande. De har fått bygglov och har skickat in handlingar om rivningslov. Rivning beräknas påbörjas inom de närmaste månaderna. De beräknar att ta bort containrarna i december, men någon skyddsplantering kan inte bli aktuell innan byggnationerna är färdiga.

Den 8 december 2020 åkte representant från bygglovenheten till fastigheten och kunde då konstatera att containrarna fanns kvar på norra delen av fastigheten samt att skyddsplantering inte fanns, se bild nedan.

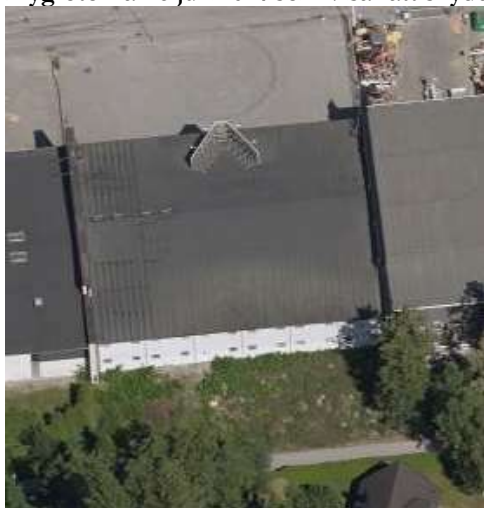


Avsaknad av skyddsplanteringar, bygglovenhetens tillsynsbesök den 8 december 2020.

Av utredningen i ärendet framgår att det tidigare funnits skyddsplanteringar på fastigheten men att dessa tagits bort någon gång mellan åren 2014 och 2016 samt att området avsett för plantering asfalterats någon gång mellan åren 2016 och 2018, se bilderna nedan.



Flygfoto från 6 juli 2014 som visar att skyddsplanteringar tidigare funnits på fastigheten.



Flygfoto från den 23 juli 2016.



Flygfoto från den 23 maj 2018.

Bygglovenheten har i samband med handläggningen av ärendet konstaterat att åtgärden, uppställning av containrar, har påbörjats utan bygglov och utan startbesked. Bygglovenheten har i flera omgångar och senast den 29 december 2020 lämnat information om att byggsanktionsavgifter kommer tas ut och att det finns möjlighet att återställa det som är olovligt utfört senast den 21 januari 2021 för att byggsanktionsavgifter inte ska tas ut.

Representant från bygglovenheten gjorde den 21 januari 2021 ett platsbesök och kunde se att containrarna var borttagna.

Tidigare beslut

- Den 20 november 2019 avslog miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott fastighetsägarens ansökan om bygglov, beslut MSU § 126, för tillbyggnad av industrilokal med motiveringen att ansökan avviker från detaljplanen då största tillåtna bruttoarea överskrids med 877 kvadratmeter.
- Den 22 april 2020 gav miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott bygglov, MSU § 40, för tillbyggnad av industrilokal. Ansökan avviker från detaljplanen då största bruttoarea överskrids med 21 kvadratmeter. Utskottet bedömde att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte.
- Den 26 november 2020 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden i delegationsbeslut § 2020-002880 rivningslov för industrilokal i en våning med entresolplan med en byggnadsarea om cirka 1122 kvadratmeter.
- Fastighetsägaren till Lännersta 55:4 inkom den 16 november 2015 med en begäran om planbesked för att ändra bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea i gällande detaljplan. Planenhetens bedömning var att den föreslagna ändringen överensstämde med översiktsplanen och att den var lämplig med hänsyn till områdets karaktär och förutsättningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 18 december 2015, § 38, diarienummer MSN 2015/101-214, vilket medförde att DP 633 togs fram.
- I efterföljande bygglovsskede har det framkommit behov från fastighetsägaren till Lännersta 55:4 om att tillskapa totalt tre våningsplan inom befintlig byggnad. Den önskade tillbyggnaden skulle innebära att byggnaden får en bruttoarea som överskrider högsta tillåtna exploateringsgrad enligt DP 633. Den 26 augusti 2020, § 188, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring av del av detaljplan 91 och detaljplan 633.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att bemöta uppgifterna i denna tjänsteskrivelse och har den 29 december 2020 gett in ett yttrande, se bilaga. Bland annat skriver fastighetsägaren att containrarna kommer att tas bort under december 2020 samt föreslår att fristen för när skyddsplanteringar ska finnas på platsen flyttas till tio månader från den 27 januari 2021.

Den 22 januari 2021 meddelade fastighetsägaren att containrarna tagits bort. Den 25 januari 2021 anförde fastighetsägaren per telefon att han önskar sex till åtta månader på sig att anlägga skyddsplanteringen.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 91 och 633. Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändningen ska vara för industri och kontor. Skyddsplantering ska finnas söder om byggnaden, inom med n2 markerat område. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen och husen får inte ha källare. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras genom planbestämmelsen ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 augusti 2020, § 188. Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3 och 55:4. Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med underliggande plan (DP 91) och kommer att ersätta detaljplan 633. Enligt detaljplan (DP 91) ska verksamheternas omfattning och beskaffenhet inte vara störande för närboende. Bestämmelsen ”n2”, som reglerar att skyddsplantering ska finnas, syftar till att visuellt avskärma verksamhetsstråkets södra fasader mot angränsande bostadsfastigheter. Med skyddsplantering menas plantering av exempelvis träd, häck eller buskar samt lågväxande vegetation. Denna planbestämmelse kommer att kvarstå.

Överträdelse

Avseende skyddsplanteringarna framgår det av detaljplanen att dessa ska finnas. Avsaknaden av skyddsplanteringen innebär en överträdelse av 10 kapitlet 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

Av flygbilderna framgår att skyddsplanteringarna som funnits på området markerat med planbestämmelsen n2 har tagits bort någon gång mellan åren 2014 och 2016. Istället har området asfalterats, vilket strider mot detaljplanen. För att det ska vara fråga om skyddsplantering behöver växtligheten vara av en sådan höjd och täthet att den visuellt avskärmar verksamhetens södra fasad mot angränsande bostadsfastigheter. Skyddsplanteringen ska planteras med en lägsta höjd på 110 centimeter, men växtligheten bör därefter bli högre än så för att ha en avskärmande funktion.

Fastighetsägaren har anfört att skyddsplanteringen kommer att göras när byggnationen är klar och tid för att göra detta borde sättas till sex till tio månader. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge fastighetsägaren sju månader på sig att anlägga skyddsplanteringen från att beslutet vinner laga kraft, vilket innebär att ägaren ges till slutet av september 2021 att efterleva föreläggandet utan att riskera att betala vitesbelopp.

Eftersom fastighetsägaren borde ha varit medveten om vad som gäller enligt detaljplanen och då bygglovenheten vid flera tillfällen påvisat detta, anser miljö- och stadsbyggnadsnämnden att även detta föreläggande ska förenas med löpande vite.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter anser miljö- och stadsbyggnadsnämnden att beslut ska tas enligt beslutsatserna.

Gällande bestämmelser

Av 10 kapitlet 2 § plan- och bygglagen framgår att om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett

byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

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.

Enligt 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen får byggnadsnämnden om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

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 37 § plan- och bygglagen får föreläggande enligt 19 och 20 §§ förenas med vite.

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 detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Av 4 § lag om viten framgår att om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Bygglovenheten

Rebecca Lord
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilaga:

1. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA

