

TJÄNSTESKRIVELSE
2023-05-04

B 2021-001360

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 146:14 (VÄRMDÖVÄGEN 120)

Föreläggande om rättelse förenat med vite

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Texab Fastigheter AB, organisationsnummer 556600-3744, ägare till padelbanorna (byggnadsverken) på fastigheten Sicklaön 146:14, att senast inom två månader från att detta beslut har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att avlägsna de två padelbanorna som framgår inom röd ring på bild 1 nedan, från fastigheten Sicklaön 146:14. Med avlägsna menas att ta bort de ramverk av glaspartier och nätsektioner som omgärdar padelbanorna samt att ta bort den blå markbeläggningen.



Bild 1. Inom den röda ringen syns de två padelbanorna.

Beslutet tas med stöd av 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen (2010:900).

2. Om Texab Fastigheter AB, organisationsnummer 556600-3744, ägare till padelbanorna (byggnadsverken) på fastigheten Sicklaön 146:14 underlåter att vidta rättelse inom uppsatt tid enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 100 000 kronor.

Beslutet tas med stöd av 11 kapitlet 37 § plan- och bygglagen.

3. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 27 § plan- och bygglagen besluta att rättelseåtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Granskad av MARROS

Ärendet

Ärendet gäller en tillsynsanhållning som skickades in den 1 juli 2021 till bygglovenheten på Nacka kommun av en känd anmälare. Tillsynsanhållningen handlar om två padelbanor som anlagts på fastigheten Sicklaön 146:14 som medfört en mycket hög ljudnivå, högre än när tennis spelades på platsen. Spelandet sker från ca kl. 6 på morgon till ca kl. 24 på kvällen alla dagar i veckan.

Fastighetsägaren Essarem AB c/o Giab har getts möjlighet att bemöta uppgifterna i tillsynsanhållningen. Den 27 september 2021 inkom en skrivelse till bygglovenheten från David Engström vid Texab Fastigheter AB där följande uppgavs. Padelbanor har uppförts på en redan befintlig inhägnad idrottsplats med racketsport som tidigare utövning (tennisbana). Mark- och miljödomstolen har i tidigare dom (se Mark- och miljödomstolen i Nacka den 29 oktober 2019 mål nr P 1203-19) upphävt en byggnadsnämnds beslut på att avlägsna plank i anslutning till nyanlagda padelbanor då dessa inte utgjorde lovpliktiga plank eller lovpliktig idrottsplats.

Den 6 oktober 2021 inkom ytterligare en skrivelse till bygglovenheten från Ulrika Weckenberg, bolagsjurist för Gabrielsson Invest AB/Essarem AB, tillika fastighetsägaren, där det uppgavs att Texab Fastigheter AB är deras hyresgäst.

Bedömning skickades den 20 februari 2023 till både fastighetsägaren Essarem AB c/o Giab och hyresgästen Texab Fastigheter AB. Av bedömningen framgick att padelbanorna inte är förenliga med gällande detaljplan och att rättelse behövde vidtas. Möjlighet till frivillig rättelse att ta bort padelbanorna gavs samt önskemål om datum på när detta kunde vara utfört. Information gavs även om rättelseföreläggande och vite.

Den 13 mars 2023 inkom en skrivelse till bygglovenheten från Torbjörn Ulf vid Texab Fastigheter AB där bland annat följande uppgavs. De har tagit sig an fastigheten, reparerat den och sett till att den inte förfaller i avvaktan på utvecklingen av området runt Nacka Forum. Tennisbanan har funnits där i mer än tio år. Innan padelbanorna anlades var de medvetna om att de i sig inte var bygglovspliktiga. Eftersom det tidigare varit en tennisbana där, bedömdes det inte finnas någon anledning att ifrågasätta huruvida det stred mot detaljplanen då den redan var ianspråktagen som en bana för racketsport. Därför finns det utrymme för en annan bedömning. I över tio års tid har tennisbanan funnits, i strid med gällande detaljplan. Man borde då kunna anse att detaljplanen har accepterat den förändrade användningen, i och med att platsen där tennisbanan låg (och fortfarande delvis ligger), sedan lång tid tillbaka utgjort en plats för racketsport. För att tillmötesgå de kringboende har de bokningsbara tiderna inskränkts. Dessutom har intresset för padelsporten minskat, så beläggningen på banorna är inte särskilt omfattande. Bullermätningar kan utföras för att undersöka om spelandet på banorna utgör en olägenhet.

Efter den inkomna skrivelsen den 13 mars 2023 skedde flertalet mejlväxlingar mellan bygglovenheten och hyresgästen, Texab Fastigheter AB. De informerades även om möjligheten att söka ett s.k. frivilligt lov. Ingen bygglovsansökan har inkommit till bygglovenheten.

Yttrande

Byggnadsverkens ägare, Texab Fastigheter AB, har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 14 maj 2023.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att pröva om någon lovpliktig överträdelse har skett, om åtgärderna strider mot gällande detaljplan, om åtgärderna utgör någon betydande olägenhet eller i övrigt strider mot plan- och bygglagstiftningen.

Lovplikt

Enligt 6 kapitlet 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs det bygglov för att uppföra bland annat plank. Det finns inte någon definition av vad som utgör ett lovpliktigt plank i plan- och bygglagstiftningen. I praxis har det angetts att bedömningen av om en viss konstruktion utgör ett bygglovspliktigt plank ska göras med hänsyn tagen till konstruktionens höjd, längd, genomsiktighet och utformning i övrigt. Även omständigheter som ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom P 3438- 14 med där hänvisade avgöranden).

Aktuellt ärende avser två padelbanor uppförda med väggar bestående av ett ramverk av nätpartier och glassektioner. Väggarna är inte avsedda att begränsa insyn, ljud eller vind, och därmed har de inte något av de syften som plank normalt har och de ger inte heller visuellt intryck av att utgöra ett plank i traditionell mening. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer därför att de aktuella konstruktionerna inte utgör plank i plan- och bygglagstiftningens mening, utan ska betraktas som integrerade delar av padelbanorna. Padelbanorna är vidare förhållandevis enkla anläggningar som inte kan anses utgöra idrottsplatser i den mening som avses i 6 kapitlet 1 § punkt 1 plan- och byggförordningen. Konstruktionerna kräver således inte bygglov (se även mark- och miljödomstolen dom i mål nr P 1203-19 och P 1208-19).

Förenlighet med detaljplan

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 lagen 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.

Eftersom de aktuella konstruktionerna inte kräver bygglov finns det inte förutsättningar för att förelägga om rättelse avseende konstruktionerna med anledning av att de uppförts utan bygglov. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför att pröva om det finns skäl för att förelägga om rättelse med anledning av de uppförda konstruktionerna trots att de inte är bygglovspliktiga.

Av 10 kapitlet 2 § plan- och bygglagen framgår att om annat inte särskilt anges i plan- och bygglagen eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser bland annat ett byggnadsverk genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som har getts för åtgärden, eller, om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Frågan om de nu aktuella padelbanorna utgör byggnadsverk är därför av avgörande betydelse för bland annat frågan om betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § och rättelse enligt 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen. För att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av dessa bestämmelser ska kunna ingripa mot padelbanorna krävs att de utgör byggnadsverk i den mening som avses i plan- och bygglagen.

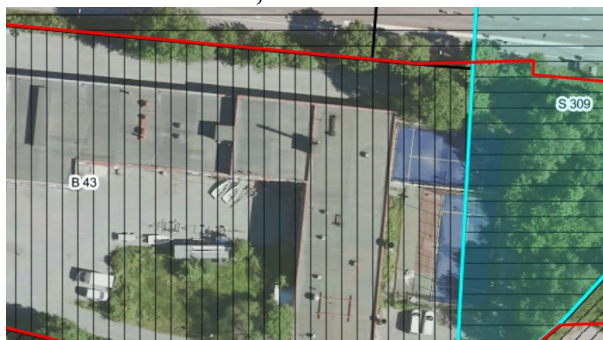
Begreppet byggnadsverk definieras i 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen som en byggnad eller annan anläggning. Begreppet byggnad definieras i samma lagrum. Varken plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen innehåller emellertid någon angiven definition av vad som är en anläggning.

Byggnadsverk som begrepp är nytt i plan- och bygglagen i förhållande till äldre plan- och bygglagen (1987:10). Begreppet fanns dock i den tidigare, numera upphävda, lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m., BVL, och omfattade byggnader och andra anläggningar. Med anläggning ansågs enligt BVL inte bara sådana som reglerades i äldre plan- och bygglagen, utan även t.ex. vägar, järnvägar, ledningsnät, plattformar, slussar och dammar (se prop. 1993/94:178 s. 127.)

I kommentaren till 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen anges att termen byggnadsverk motsvaras av den tidigare definitionen i 1 § BVL (prop. 2009/10:170 s. 412). I Mark- och miljööverdomstolens dom 2015:42 anger domstolen följande avseende vad som bör anses utgöra ett byggnadsverk. Enligt domstolen ”tyder inget på att någon annan begränsning, än den som gällde enligt BVL, avseende vilka anläggningar som omfattas av begreppet byggnadsverk, har varit avsedd i plan- och bygglagen. Även ett förarbetsutlåtande angående behovet av en legaldefinition av begreppet anläggning ger stöd för en sådan tolkning. Enligt uttalandet omfattar termen anläggning de flesta konstruktioner i samhället, dock inte skyltar och ljusanordningar som regleras särskilt i plan- och bygglagen (prop. 2009/10:170 s. 144).”

Utifrån dessa avväganden bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att de båda padelbanorna utgör byggnadsverk i den mening som avses i plan- och bygglagen.

Padelbanorna är placerade på mark som omfattas av två olika detaljplaner, B 43 från 1948 och S 309 från 1980, se bild nedan.



Av detaljplan B 43 och bestämmelsen ”I” framgår att marken som padelbanorna är uppförda på ska användas för industri eller därmed jämförligt ändamål.

Av detaljplan S 309 och bestämmelsen ”HJm” framgår att marken som padelbanorna är uppförda på ska användas för handel- och småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanerna därmed inte medger att området kan användas till padelbanor, då dessa ej är förenliga med vare sig industriändamål eller handel- och småindustriändamål.

Padelbanorna bedöms vidare ha uppförts för mindre än tio år sedan. Det finns därmed skäl till att förelägga om rättelse med anledning av att konstruktionerna strider mot 10 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.



Ortofoto 2020

Ortofoto 2021

Ortofoto 2022

Att det funnits en tennisbana på platsen sedan innan föranleder ingen annan bedömning. Användningen tennisbana överensstämmer inte heller med detaljplanernas bestämmelser. Då tennisbanan har funnits på platsen i mer än tio år, utgör det ett hinder till att förelägga om rättelse avseende tennisbanan. Det medför dock inte att det är möjligt att ersätta tennisbanan med andra byggnadsverk i form av padelbanor. Det föreligger således inget hinder till att ingripa med rättelse avseende padelbanorna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar även att det av hyresgästen åberopade rättsfallet, mark- och miljödomstolens dom den 29 oktober 2019 i mål nr P 1203-19, handlar om padelbanor som placerats på mark som i detaljplanen har ändamålet ”tennishall”.

Betydande olägenhet

Av 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen framgår att lokalisering, placering och utformning av bland annat byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

I ärendet finns det inte några konstruktionsritningar eller motsvarande där det klart framgår hur konstruktionerna är uppförda, hur stora de är eller i vilket material de uppförts. Det finns inte heller några utredningar avseende konstruktionernas omgivningspåverkan på grund av buller.

Utredning kring buller kan vara nödvändigt för att utvärdera omfattningen av bullerstörningen. Det saknas också utredning om det är möjligt att vidta åtgärder för att begränsa bullret för det fall störning från någon eller båda konstruktionerna anses utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen. Det förefaller dock som onödigt att begära in sådan utredning då padelbanorna inte bedömts vara förenliga med detaljplanerna som gäller för platsen.

Föreläggande och vite

Padelbanorna bedöms inte kräva bygglov, men utgör byggnadsverk. Bestämmelsen i 10 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, om förenlighet med detaljplan, blir därmed tillämplig. Då gällande detaljplaner, B 43 och S 309 inte medger att området kan användas till padelbanor,

är dessa att anse som planstridiga. Detta då padelbanorna ej är förenliga med vare sig industriändamål eller handel- och småindustriändamål.

Då preskription inte har inträtt och rättelse inte har skett frivilligt föreligger det därför skäl till att förelägga byggnadsverkens ägare Texab Fastigheter AB om rättelse. Detta med anledning av att konstruktionerna strider mot 10 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

Rättelse innebär att hela ramkonstruktionerna runt padelbanorna samt markbeläggningen tas bort. Det bedöms som skäligt att rättelse ska kunna ske inom två månader.

Beloppet på vitet behöver vara tillräckligt högt för att förmå byggnadsverkens ägare att göra rättelse samtidigt som de ska ha faktisk möjlighet att genomföra det. Byggnadsverkens ägare bedöms ha betalningsförmåga och beloppet bedöms vara tillräckligt för att förmå byggnadsverkens ägare att följa föreläggandet.

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

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (2010:900) definieras byggnadsverk som en byggnad eller annan anläggning.

Enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

Enligt 6 kapitlet 1 § punkt 1 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra idrottsplatser.

Enligt 6 kapitlet 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen krävs bygglov för murar och plank.

Enligt 9 kapitlet 14 § plan- och bygglagen får den som avser vidta en åtgärd, även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, ansöka om att åtgärden prövas och har rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag.

Enligt 10 kapitlet 2 § plan- och bygglagen ska om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, 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.

Av 11 kapitlet 20 § plan- och bygglagen följer 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).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

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.

Enligt övergångsbestämmelserna punkt 5 i plan- och bygglagen (2010:900) ska stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen. Bestämmelserna i 17 kap. 4 § sista stycket i den upphävda plan- och bygglagen gäller fortfarande för sådana planer.

Bygglovenheten
Anna Adlivankin
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse

Översiktskarta

