



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-01-07

233 2007-000481

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 193:16 (Hammarénsvägen 49)

Föreläggande angående parkering och begäran om återställande av mark

Förslag till beslut

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen föreläggs ägaren till fastigheten Sicklaön 193:16, Rosanum Hemvård AB, organisationsnummer 556512-8385, att vid vite om 25 000 kronor, att senast samma datum som beslutet eller domen har vunnit laga kraft, upphöra med att parkera bilar för eventuell verksamhets behov inom det område för parkering som redovisas på situationsplan/primärkarta i det upphävda bygglov för parkering med diarienummer 233 048/2007 (se bilaga).
2. Anmälan föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Ärendet

Mark- och miljööverdomstolen har upphävt tidigare beviljade lov för dagverksamhet för äldre och parkering inom fastigheten. Ägaren till grannfastigheten Sicklaön 193:5 begär nu att miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren Rosanum Hemvård AB att återställa marken och avlägsna parkeringsplatserna.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 143. Bestämmelserna innebär bl.a. att användningen av kvartersmark ska vara bostäder.

Yttranden

Ägaren till grannfastigheten Sicklaön 193:5 har i en skrivelse "Begäran om återställande av mark" inkommen den 4 december 2014 framfört att det åligger miljö- och stadsbyggnadsnämnden att förelägga Rosanum Hemvård AB att återställa Sicklaön 193:16 i ursprungligt skick och besluta att:

- Återställa tomten i ursprungligt skick genom avlägsnande av parkeringsplatser, hårdgjorda markytor och återplanterande av borttagna träd.
- Att detta ska ske senast den 31 december 2014

Granskad av
ce

- Att utsätta ett vite på 500 000 kr om inte återställandet av marken sker i tid.

Ägare till Sicklaön 193:16 har fått möjlighet att yttra sig över skrivelsen och har skickat in ett svar med bilagor, daterat den 19 december 2014. I skrivelsen kommenterar de trädfällning, redogör för när asfaltering gjorts, olika markbeläggningar på tomten och hur grundvattnet rinner. De skriver också att dagverksamheten för äldre nu har upphört och att byggnaden är en enfamiljsbostad. Ett rum i huset nyttjas fortfarande som kontor för hemtjänstverksamheten, som kommer att avvecklas inom en snar framtid.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade den 23 november 2011 Rosanum Hemvård AB förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av del av byggnad till dagverksamhet för äldre. Lovet överklagades och länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen avslag överklagan. Mark- och miljööverdomstolen upphävde dock lovet den 2 maj 2014 (målnummer P7853-13).

Bygglov för nybyggnad av ramp samt parkering med sju platser beviljades per delegation den 27 augusti, § 1543/2007. Lovet överklagades fyra år senare. Länsstyrelsen upphävde lovet den 18 december 2012 och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, då det inte kunde anses visat att nämnden uppfyllt sitt åtagande avseende grannyttranden. Ett nytt bygglov gavs per delegation den 28 januari 2013, § 2013-0268. Beslutet överklagades på nytt av grannen. Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen avslag överklagan, men Mark- och miljööverdomstolen upphävde den 14 november 2014 (mål nr P 2070-14) den del av lovet som omfattade parkering.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade den 12 februari 2014, § 47, tidsbegränsat bygglov för kontor för hemtjänstverksamhet med hushållsnära tjänster i en del av byggnadens bottenvåning. Lovet överklagades av grannen och länsstyrelsen har upphävt beslutet. Upphävandet är överklagat vidare till mark- och miljödomstolen, som ännu inte fattat beslut.

Skäl till beslut

Bygglovenheten konstaterar att det inte krävs marklov för trädfällning enligt plan- och bygglagen och att gällande detaljplan inte innehåller någon utökad lovplikt för trädfällning eller förbud mot trädfällning. Att förelägga fastighetsägaren att återplantera fällda träd, så som grannen framfört, är alltså inte möjligt enligt plan- och bygglagen. Anmälan föranleder ingen ytterligare åtgärd i denna del.

Gällande detaljplan anger att endast bostadsanvändning är tillåten. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är parkering med sju platser, enligt det numera upphävda bygglovet, inte förenligt med den användning av marken som detaljplanens ändamåls- och utformningsbestämmelse medger.

I samband med att överklagandet togs upp i Mark- och miljööverdomstolen yttrade sig miljö- och stadsbyggnadsnämnden per delegation och framförde bland annat detta:

Ett permanent bygglov har getts för parkeringsplatser för att tillgodose parkeringsbehovet för den verksamhet som bedrivs med tidsbegränsat bygglov i

byggnaden. När verksamheten upphör i byggnaden och fastigheten återgår till att fungera som bostadshus kommer antalet parkerade bilar på fastigheten att minska. Några fysiska åtgärder för att återställa markens ytskikt behöver inte vidtas. Att en större yta även fortsättningsvis kommer att vara hårdgjord innebär inte att den kommer att nyttjas för parkering. Tilläggas kan också att det i sig inte är en bygglovspliktig åtgärd att hårdgöra en yta eller asfaltera en del av sin tomt, t. ex för att anordna uteplatser, lekytor, gångar m.m.

Mark- och miljööverdomstolen tog i sin dom inte upp något om att marken ska återställas eller om eventuell lovplikt för asfaltering föreligger, utan endast att användningen av marken för parkering inte är förenlig med detaljplanen. Detta tolkar bygglovenheten som att ytan inte längre får nyttjas för bygglovspliktig parkering. Tilläggas kan också att parkeringen på fastigheten inte består av utmärkta platser, utan endast av asfalterade ytor som angränsar till andra asfalterade ytor.

Att anordna parkeringsplatser för en verksamhet är bygglovspliktigt, men bygglovenheten vidhåller att det inte är bygglovspliktigt att asfaltera en del av sin tomt. Av bygglovsansökan från 2007 framgår inte heller att ytan avsågs asfalteras, utan endast var parkering skulle anordnas på tomten. Någon prövning av själva asfalteringen ingick alltså inte i bygglovets. Eftersom asfaltering inte är bygglovspliktigt är det inte möjligt att förelägga fastighetsägaren att ta bort asfalten.

Enligt fastighetsägaren var också en del av ytan som omfattades av lovet för parkering asfalterad redan innan bygglov gavs 2007. Detta verkar också troligt att döma av flygfoto från år 2005, även om den exakta utbredningen inte går att fastställa. I det fall en asfaltering skulle bedömas vara lovpliktig är åtgärden preskriberad och ett föreläggande om återställande av marken kan inte fattas, då bygglovenheten inte kan bevisa när asfaltering av de olika ytorna på tomten gjordes.

Bygglovenheten bedömer däremot att det är möjligt att förelägga fastighetsägaren att upphöra med att nyttja den yta av fastigheten som framgår av bifogad situationsplan för parkering för eventuell *verksamhets behov* (hemtjänst, dagverksamhet eller annan verksamhet).

Enligt 6 kap. 2 § plan- och byggförordningen krävs dock inte bygglov för att inrätta eller väsentligt ändra en parkeringsplats, om det på fastigheten finns ett en- eller tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov. Biluppställning för *boendes behov* måste alltså även fortsättningsvis kunna ske inom fastigheten, även på den parkeringsyta som ingick i det upphävda lovet.

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 m.m.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen får miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet att inom viss tid vidta rättelse. Rättelse i detta fall innebär att upphöra med att nyttja den del av fastigheten som framgår av bifogad situationsplan för parkering för eventuell verksamhets behov (annat än parkering för boende).



Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen får föreläggande förenas med vite. Föreläggandet föreslås förenas med ett vite om 25 000 kronor.

Anmälan föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan/primärkarta med parkering, dnr 233 048/2007.
3. Skrivelse från ägare till Sicklaön 193:5 "Begäran om återställande av mark"
4. Svar från ägare till Sicklaön 193:16, daterad 2014-12-19