



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-01-31

B 2012-0085

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS 1:202, KUMMELNÄS 1:203 (Näckrosvägen 35, Atlevägen 3)

Utan bygglov uppförda upplag och parkering Föreläggande vidta rättelse

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen Peter I Fastighets AB (org. nr. 556927-2668) att senast inom tre månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att avlägsna de lovpliktiga upplagen av containrarna och ved på fastigheten Kummelnäs 1:202 respektive Kummelnäs 1:203 som är markerade på bilaga 3 till tjänsteskrivelsen. Fem kubikmeter ved fördelat på en till fem staplar får lov att vara kvar.
2. Föreläggandet enligt beslutspunkt ett förenas, med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen, med ett löpande vite på 25 000 kronor för varje period om tre månader som föreläggandet inte har följts.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 6 § 2 punkten plan- och byggförordningen Peter I Fastighets AB (org. nr. 556927-2668) en byggsanktionsavgift på 16 890 kronor för att ha anordnat upplag av containrar och ved utan bygglov på Kummelnäs 1:202 respektive Kummelnäs 1:203.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, Peter I Fastighets AB (org. nr. 556927-2668) att senast inom en månad från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att upphöra med lastbilsparkering och parkering av grävmaskin på fastigheterna Kummelnäs 1:202 respektive Kummelnäs 1:203.

Granskad av CEN

5. Föreläggandet i beslutspunkt fyra förenas, med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen, med ett löpande vite på 25 000 kronor för varje period om tre månader som föreläggandet inte har följts.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förbjuder Peter I Fastighets AB (org. nr. 556927-2668) med stöd av 11 kap. 32 a § plan- bygglagen att på nytt anordna lovpliktiga upplag så som containrar och ved samt att parkera lastbilar och grävmaskin på någon av fastigheterna Kummelnäs 1:202 respektive Kummelnäs 1:203.
7. Föreläggandet i beslutspunkt 6 förenas med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen med ett löpande vite på 25 000 kronor för varje period om tre månader lovpliktiga containrar och vedupplag finns på någon av fastigheterna eller att fastigheterna används för parkering av lastbilar och grävmaskin.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, Peter I Fastighets AB (org. nr. 556927-2668) senast inom tre månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, upphöra med att använda fastigheterna för sin näringsverksamhet vad gäller uppställning och förvaring av containrar, lastbilar, grävmaskiner och liknande skrymmande maskiner och utrustning på fastigheterna Kummelnäs 1:202 respektive Kummelnäs 1:203.
9. Föreläggandet att upphöra med verksamheten enligt beslutspunkt 8 förenas med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen med ett vite på 25 000 kronor.

Ärendet

Den 31 januari 2012 kom en anonym anmälan in till miljö- och stadsbyggnadsnämnden gällande uppställning av lastbilar, schaktmaskiner, upplag av sten, jordmassor, vedupplag och en inbyggd container på fastigheterna Kummelnäs 1:202 respektive Kummelnäs 1:203. Den 8 juli 2016 kom det in en ny anonym anmälan avseende bland annat att fastigheterna används för uppställning av tre lastbilar, tre containrar, två lastbilsflak, en stor båt och två vedupplag.

Nämnden har vid tillsynsbesök den 13 mars 2014, den 21 mars 2014, den 9 maj 2014 samt den 16 juni 2014 konstaterat att det på fastigheten Kummelnäs 1:203 uppförts en byggnad som till en del består av en container. Nämnden kunde även konstatera att det på fastigheterna förekom upplag av byggmaterial, containrar (öppna och slutna), ved samt parkering av lastbilar och en grävmaskin.

Den 27 augusti 2014 §188 fattade nämnden beslut om:

- att påföra fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 155 400 kronor för den olovligt uppförda byggnaden;
- att den olovliga byggnaden skulle rivas, beslutet förenades med vite;
- att upplagen av containrar, ved och byggmaterial skulle avlägsnas, beslutet förenades med vite; och

- att fastighetsägaren skulle upphöra med lastbilsparkering, beslutet förenades med vite.

Nämnden ansökte om verkställighet av indrivning av den byggsanktionsavgift på 155 400 kronor som beslutades om år 2014.

Bygglovenheten har därefter gjort ett flertal tillsynsbesök på fastigheterna (den 20 april 2015, den 28 augusti 2015, den 13 november 2015, den 8 april 2016 och den 15 november 2016) och konstaterat att det på fastigheten förekommer stora vedupplag, flertalet containrar och upp till tre parkerade lastbilar på fastigheterna.

Vid tillsynsbesöket den 15 november 2016 fanns på fastigheterna fem stycken containrar, två stycken vedupplag, 2 lastbilar parkerade och en grävmaskin. Nämnden konstaterade även att en stor båt förvarades på Kummelnäs 1:203. Fastighetsägaren har den 2 augusti 2016 informerats om att båten endast tillfälligt får förvaras på fastigheten. Det fanns inte längre några upplag bestående av sten och jordmassor.

Storleken på de fem containrarna är:

- turkos container, 3 meter * 2,40 meter = 7,20 m²
- brun container, 2,40 meter * 6 meter = 14,40 m²
- blå container, 2 meter * 2,30 meter = 4,60 m²
- öppen container, 5,50 meter * 2,40 meter = 13,20 m²

Storleken på vedupplagen är:

- 4 meter * 6 meter = 24 m²
- 2 meter * 3,50 meter = 7 m²

Arean för samtliga upplag är 70,40 m². För en orange container (storlek 12 meter * 2,30 meter) har byggsanktionsavgift tagits ut i beslut § 188 och den har därför inte räknats in i sanktionsarean.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattades tidigare av detaljplan B166. Bestämmelserna innebar bland annat att fastigheterna är avsedda för fritidshus. Fastigheterna omfattas idag av detaljplan Dp 560 som innebär bland annat att fastigheterna är avsedda för bostadsändamål.

Yttranden

[Fastighetsägaren får möjlighet att yttra sig över detta förslag till beslut. Eventuellt yttrande behöver komma in senast den 15 mars 2017.]

Tidigare beslut

”Föreläggande vid vite att riva, städa samt påföljd” från den 27 augusti 2014, § 188

Skäl till beslut

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.

Nämnden konstaterar att det på fastigheterna återkommande har ställts upp flertalet stora containrar, att det finns vedupplag samt att stora lastbilar och andra större fordon regelbundet parkeras på fastigheterna. Fastighetsägaren har inte sökt eller fått bygglov för upplagen, parkeringen eller för ändrad användning av fastigheterna.

Containrarna och vedupplagen

Containrar kan tillfälligt få ställas upp i samband med att en fastighet ska bebyggas. I det nu aktuella fallet har fastighetsägaren haft containrar uppställda under många år och det är uppenbart att fastigheterna används för uppställning av containrar. Containrarna bedöms som bygglovspliktigt upplag enligt 6 kap. 1 § 2 punkten plan- och byggförordningen. Nämnden bedömer att det saknas förutsättningar att ge bygglov. Vid tillsynsbesöket den 15 november 2016 fanns fem containrar på fastigheterna, utmärkta med gult på översiktskarta, bilaga 3. De fem containrarna ska därför avlägsnas från fastigheterna.

Vedupplag är bygglovspliktigt enligt 6 kap. 1 § 2 punkten plan- och byggförordningen. Undantaget är fem kubikmeter ved fördelat på en till fem vedstaplar vilka nämnden bedömer får förvaras utan bygglov med hänvisning till prop. 1985/86:1 s. 684 ff. På fastigheterna finns två upplag med ved, se grönmarkerade cirklar på översiktskarta, bilaga 3. Nämnden bedömer att det saknas förutsättningar att ge bygglov för vedupplagen och därför ska veden avlägsnas så att det återstår högst fem kubikmeter ved fördelat på en till fem staplar.

Parkering

Enligt 6 kap. 1 § 8 p. plan- och byggförordningen krävs bygglov för parkeringsplatser. Trots detta krävs inte, enligt 6 kap. 2 § 3 p. bygglov för parkeringsplats om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov. Enligt praxis ska en fastighetsägare som bor på fastigheten och som också har ett företag inte medföra att undantaget utvidgas till att avse också företags behov. Nämnden bedömer att det saknas förutsättningar att ge bygglov och parkeringen av lastbilar och grävmaskin ska därför upphöra.

Olovlig verksamhet

Enligt detaljplanen ska marken användas för bostadsändamål. Nämnden bedömer att fastigheterna används för näringsverksamhet vilket strider mot detaljplanen. Nämnden bedömer att det saknas förutsättningar att ge bygglov för ändrad användning av fastigheterna.

Föreläggande om rättelse

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan finns det fog för nämnden att förelägga fastighetsägaren om rättelse med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen. Nämnden bedömer att det är rimligt att containrarna och vedupplagen ska vara avlägsnade senast tre månader från den dag då beslutet eller dom vunnit laga kraft. Nämnden bedömer att det är

rimligt att fastighetsägaren ska upphöra med parkering av lastbilar och grävmaskin senast en månad från den dag då beslutet eller dom vunnit laga kraft.

Vite

Föreläggandet att avlägsna containrarna och vedupplagen förenas, med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen, med ett löpande vite på 25 000 kronor för varje period om tre månader som föreläggandet inte är följts. Nämnden bedömer att ett löpande vite är motiverat då tidigare beslut inte har efterlevts.

Föreläggandet att upphöra med parkering av lastbilar och grävare förenas, med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen, med ett löpande vite på 25 000 kronor för varje tremånadersperiod som det inte är utfört. Nämnden bedömer att ett löpande vite är lämpligt då tidigare beslut inte efterlevts.

Föreläggandet att upphöra med att använda fastigheterna för verksamheten, med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen, med ett löpande vite på 25 000 kronor för varje tremånadersperiod som det inte är utfört. Nämnden bedömer att ett löpande vite är lämpligt då tidigare beslut inte efterlevts.

Förbud att utföra åtgärden på nytt

Det finns även fog för att med stöd av 11 kap. 32 a och 37 §§ plan- och bygglagen förbjuda fastighetsägaren att på nytt placera containrar och vedupplag på fastigheterna samt att parkera lastbilar och grävare. Ett sådant förbud gäller direkt även om det överklagas.

Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska nämnden ta ut byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen.

Av 11 kap. 53 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kap. 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. Med rättelse menas att det som är olovligt utfört tas bort och/eller återställs.

Enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

I 11 kap. 58 § plan- och bygglagen anges att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Av plan- och byggförordningen framgår hur byggsanktionsavgifter ska beräknas. Utgångspunkten är ett grundbelopp baserat på gällande prisbasbelopp och ett tillägg baserat på prisbasbelopp och sanktionsarea. Med sanktionsarea avses enligt 1 kap. 7 § plan- och byggförordningen den area som i fråga om 1) en lov- eller anmälningsskyldig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller 2) en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Prisbasbeloppet för år 2017 är 44 800 kronor.

Enligt 9 kap. 12 § 4 p plan- och byggförordningen (2011:338) är byggsanktionsavgiften för att uppföra upplag som kräver bygglov innan nämnden har gett startbesked 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av upplagens sanktionsarea. Containrarna och vedupplagens sanktionsarea är 60,40 m² vilket medför en byggsanktionsavgift på $(0,025 \cdot 44800) + (0,005 \cdot 44800 \cdot 65,40) = 15\,770$ kronor, se beräkning i bilaga 4.

Bygglovenheten

Kristina Brantberg
handläggare

Bilagor

1. Tillsynsprotokoll från den 30 november 2016
2. Tillsynsprotokoll från den 22 mars 2017 [att läggas till]
3. Översiktskarta containrar och vedupplag
4. Beräkning av byggsanktionsavgift

Översiktskarta

