

TJÄNSTESKRIVELSE  
2021-01-07

B 2019-000059

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **LÄNNERSTA 55:4 (PRÄSTKRAGENS VÄG 36)**

### **Föreläggande förenat med vite om att ta bort containrar, att anlägga skyddsplantering samt byggsanktionsavgift**

#### **Förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Lännersta Holding AB (16559019-9294), ägare till fastigheten Lännersta 55:4, att senast inom en månad från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ta bort fem 20 fot containrar från den norra sidan av fastigheten som visas inom det rödmarkerade området på bilden nedan. En container upptar en area om tretton kvadratmeter, sammanlagt upptar dessa fem containrar en area om 65 kvadratmeter.

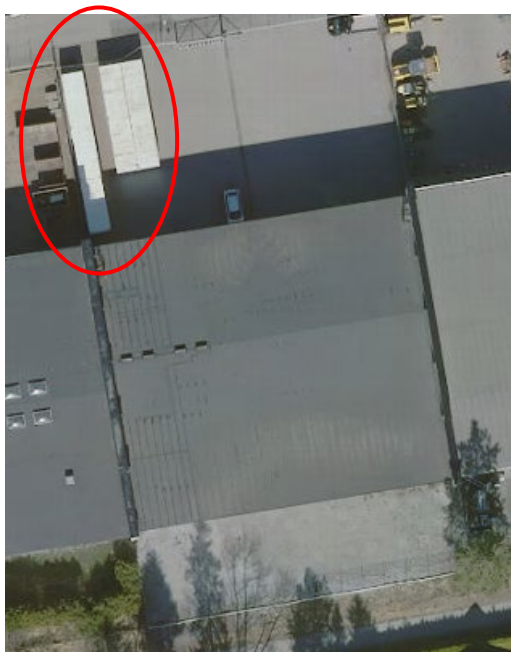


Bild 1, flygfoto år 2020

2. Om fastighetsägaren Lännersta Holding AB (16559019-9294), underlåter att vidta rättelse inom uppsatt tid enligt punkt 1 behöver Lännersta Holding AB betala ett vite på

Granskad av: reblor

8 000 kronor per container, sammanlagt 40 000 kronor för samtliga fem containrar och därefter 8 000 kronor per container, sammanlagt 40 000 kronor för samtliga fem containrar för varje period om en månad fram till att rättelse enligt punkt 1 har vidtagits.

3. Om föreläggandet enligt punkt 1 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.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Lännersta Holding AB (16559019-9294), ägare till fastigheten Lännersta 55:4, att senast inom fem 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 bild 2 nedan. Med skyddsplantering menas att visuellt avskärma verksamhetsstråkets södra fasader mot angränsande bostadsfastigheter genom att plantering av exempelvis träd, häck eller buskar samt lågväxande vegetation. Skyddsplanteringen ska planteras med en lägsta höjd på 110 centimeter.

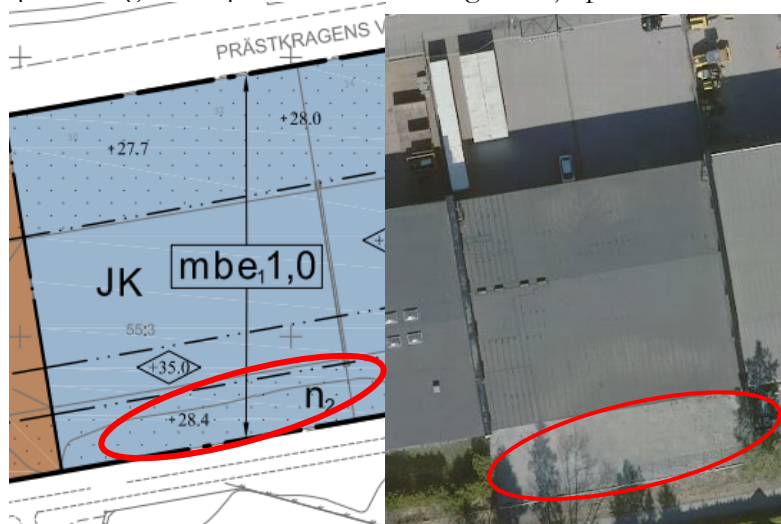


Bild 2

5. Om fastighetsägaren Lännersta Holding AB (16559019-9294) underlåter att vidta rättelse inom uppsatt tid enligt punkt 4 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 4 har vidtagits.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Lännersta Holding AB (16559019-9294), ägare till fastigheten Lännersta 55:4, ska betala en byggsanktionsavgift på 16 660 kronor för att ha påbörjat lovpliktiga åtgärder, genom att ställa containrar på fastigheten utan lov och startbesked.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 19, 20, 37, 51, 52 och 57 §§ 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. Enligt planbestämmelsen n2 i den gällande detaljplanen DP 633 ska skyddsplantering finnas. 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. Dessa saknas idag. Fastighetsägaren fick möjlighet till frivillig rättelse senast den 1 december 2020. Därefter skulle ärendet tas upp i nämnden. Byggsanktionsavgifter och vitesföreläggande kan komma att bli aktuellt. 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. Samma dag efterfrågade bygglovenheten informationen om när i december de planerar att ta bort containrarna men något svar avseende detta har inte inkommit.

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 skyddsplanteringar saknas, se bild 3 och 4 nedan.



**Bild 3 containrar, bygglovenhetens tillsynsbesök den 8 december 2020**



**Bild 4, 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 5, 6 och 7 nedan.

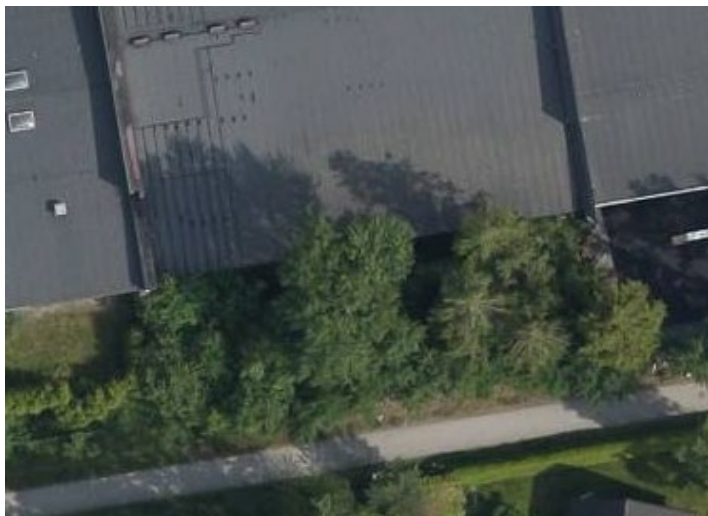


Bild 5, flygfoto från 6 juli 2014 som visar att skyddsplanteringar tidigare funnits på fastigheten Lännersta 55:4

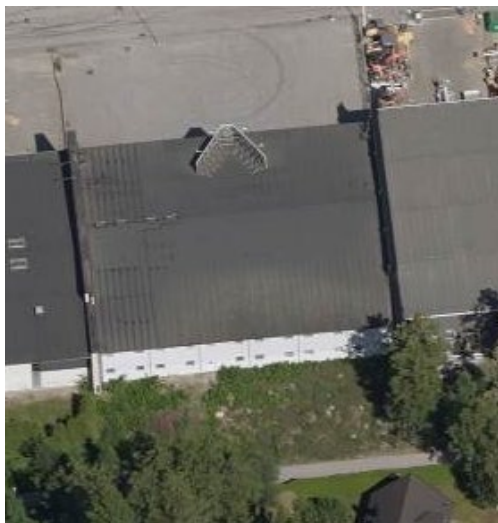


Bild 6, flygfoto från den 23 juli 2016

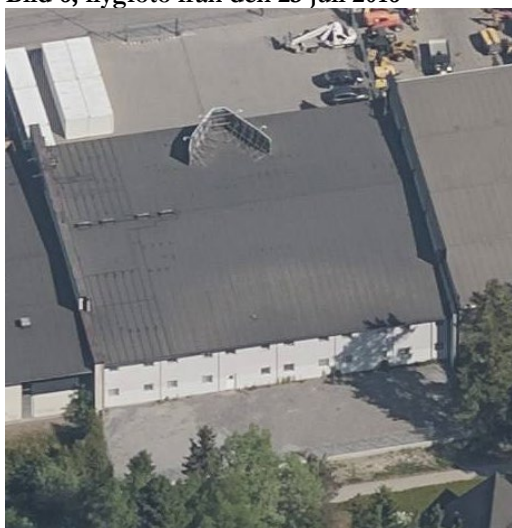


Bild 7, flygfoto från den 23 maj 2018

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.

## 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 nämnden 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 yttra sig till senast den 21 januari 2021. Fastighetsägaren har lämnat ett yttrande den 29 december 2020, bilaga 2. 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.

Nämnden anser, då skyddsplanteringarna enligt detaljplanen ska finnas på plats och fastighetsägaren har haft lång tid på sig att anordna dessa, skälen som fastighetsägaren anført i sitt yttrande inte ändrar nämndens bedömning.



## Skäl till beslut

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 91 och 633. Tilläggsbestämmelserna antogs i augusti 2019 och genom dessa har tillåten bruttoarea fördubblats i förhållande till detaljplan 91, i övrigt gäller samma bestämmelser. 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 gällande 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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden konstaterar att det har uppförts fem containrar på fastigheten Lännersta 55:4 utan lov och utan startbesked. Detta framgår av flygbilder, av flera tillsynsbesök samt fastighetsägarens egna uppgifter. Det krävs bygglov enligt 6 kapitlet 1 § punkten 2 plan- och byggförordningen (2011:338) för upplag. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen. Undantaget i 6 kapitlet 2 § plan- och byggförordningen bedöms inte vara tillämpligt.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Bygglov bedöms inte kunna ges i efterhand för dessa upplag på grund av att de är uppställda på prickmark, mark som inte får bebyggas. Dessutom är det inte lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen. Bygglov har inte heller sökts för upplagen.

### Byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden är skyldig att ta ut byggsanktionsavgifter när någon har byggt utan lov.

### Föreläggande

Eftersom upplagen är olovliga ska dessa tas bort. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det finns skäl att förelägga fastighetsägaren att bort upplagen.

Fastighetsägaren har haft möjlighet under cirka två års tid att ta bort upplagen frivilligt, vilket inte har skett. Visserligen har det tidigare på platsen funnits sju containrar, av vilka två har tagits bort i december 2020. Med tanke på att fem containrar fortfarande finns kvar och

att fastighetsägaren haft lång tid på sig att ta bort dessa, anser miljö- och stadsbyggnadsnämnden att föreläggandet ska förenas med löpande vite.

Avseende skyddsplanteringarna framgår det av detaljplanen att dessa ska finnas. Fastighetsägaren har tagit bort skyddsplanteringarna som funnits på området markerat med planbestämmelsen n2 någon gång mellan åren 2014 och 2016, och valt att i stället asfaltera området, 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. 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.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat åtgärden utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 12 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor. Sanktionsarean är 65 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 16 660 kronor  $(0,025 \cdot 47600) + (0,005 \cdot 47600 \cdot 65)$ , se även beräkning i bilaga 1.

### **Vem som ska betala byggsanktionsavgiften**

Nämnden bedömer att Lännersta Holding AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelse, de som begick överträdelsen och de som har fått fördel av överträdelsen.

### **Avgiftsbefrielse**

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.

### **Nedsättning av byggsanktionsavgiften**

Nämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 16 660 kronor.

### **Gällande bestämmelser**

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

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

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 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kapitlet 12 § punkten 4 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 1,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag.

### Bygglovenheten

Nadja Häggblén/  
Rebecca Lord  
handläggare

Maria Melcher  
enhetschef

### Bilagor

1. Beräkning
2. Yttrande

## ÖVERSIKTSKARTA

