



Jan Casserstedt  
jan.casserstedt@varmdo.se  
08-570 483 16  
Jurist

## Tjänsteskrivelse

# HÖL 1:100, Hölövägen 9: Klagomål olovligt byggande

## Förslag till beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta att:

1. Förelägga ena ägaren till Höl 1:39, Jan Oscar Åkerstrand att vid vite om 25 000 kronor senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft undanröja de anlagda materialupplagen enligt markering på bilaga 1 senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL,
2. Förelägga ena ägaren till Höl 1:39, Jan Oscar Åkerstrand , att vid vite om 25 000 kronor senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft undanröja den uppställda containern enligt markering på bilaga 1 senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL,
3. Ta ut byggsanktionsavgift av ena ägaren till containern, Jan Oscar Åkerstrand , med stöd av 11 kap. 51, 57 § p. 2 och 61 §§ PBL, bestämma avgiften till 11 125 kronor, 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF, samt att den ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut med stöd av 11 kap. 61 § PBL.
4. Skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 11 kap. 40 § PBL.
5. I övrigt inte ingripa med anledning av uppgifterna i klagomålet.

## Ärendet

Klagomål avseende ovårdad tomt samt uppställning av fordon och container.

Ett flertal klagomål har inkommit till bygg- och miljöavdelningen. Dessa har handlagts av avdelningens miljöenhet där ägaren till en buss har förbjudits att tvätta bussen på vissa uppräknade fastigheter, se beslut BMH 4559 i ärende MIL.2013.3338. Klagomål har även riktats mot annat såsom nedskräpning, uppställning av fordon och att mark har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det förhindrar rättighetshavare att nyttja marken.

Fastigheten besöktes den 18 november 2013 då det kunde konstateras att ett flertal upplag var anlagda på fastigheten Höl 1:100, att en container var uppställd på samma fastighet och att två fordon var uppställda längs vägen. Vid uppföljande besök den 11 september 2014 hade containern flyttats till en annan plats. Vid senare besök av Angelica Frykholm från bygg- och miljöavdelningen den 19 september 2014 var det ena fordonet bortforslat.

Förslag på beslut har kommunicerats med klagande och fastighetsägarna Jan och Annika Åkerstrand. De klagande har inte inkommit med svar. Annika Åkerstrand har meddelat att hon inte längre bor på fastigheten och att hon inte har rådighet över upplagen och containern och därför inte ska ansvara för detta. Jan Åkerstrand har meddelat att han ska röja upp på fastigheten genom att ta bort upplagen men att containern kommer att stå kvar längre eftersom han har behov av den.

Förslaget till beslut har med anledning av de inkomna svaren modifierats genom att Annika Åkerstrand inte föreläggs eller ska betraktas som skyldig att betala byggsanktionsavgift. Jan Åkerstrands uppgifter om att fastigheten ska röjas upp kommer att följas upp före nämndens sammanträde.

## Underlag för beslut

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell del av fastigheten ligger utanför strandskyddat område.

## Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 2 § krävs bygglov för att uppföra byggnad. Byggnad definieras enligt 1 kap. 4 § PBL som en konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt uppförd på en viss plats på marken och är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Det krävs bygglov för att anordna upplag, 6 kap. 1 § p. 2 PBF.

En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas före det att startbesked har lämnats, 10 kap. 3 § PBL.

Byggnadsnämnden ska ta ut en avgift om någon bryter mot en bestämmelse i PBL, 11 kap. 51 § PBL. Avgiften ska tas ut av ägaren till byggnaden enligt 11 kap. 57 § p. 1 PBL. Storleken på avgiften framgår i 9 kap. 6 § PBF. En byggsanktionsavgift kan inte tas ut om mer än fem år har förflutit sedan en

överträdelse mot PBL, och inte heller om rättelse sker innan frågan hanteras vid byggnadsnämndens sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

Om det bedöms sannolikt att bygglov kan beviljas för en viss åtgärd ska byggnadsnämnden förelägga ägaren till byggnaden att inom viss tid ansöka om bygglov, 11 kap. 17 §. Om det på en fastighet har vidtagits en åtgärd i strid med PBL och inte mer än tio år har förflutit får byggnadsnämnden förelägga ägaren till en byggnad att inom viss tid vidta rättelse, 11 kap. 20 § PBL. Föreläggandet kan förenas med vite, 11 kap. 38 § PBL.

## Bygg- och miljökontorets bedömning

### *Container*

Containern har flyttats till sin nuvarande plats mellan april och september 2014, vilket framgår vid en jämförelse mellan flygfotografier och fotografier som togs vid bygg- och miljöavdelningens besök på platsen i september 2014, se bilaga 1.

Containern uppfyller kraven för en byggnad och bygglov krävs därför för att uppföra byggnaden på den aktuella platsen. Med tanke på att byggnaden är uppförd utanför bostadsfastigheten, medför betydande olägenheter för omgivningen och inte heller är förenlig med bestämmelserna i 2 kap. PBL, främst vad gäller byggnadens inverkan på landskapsbilden, bedöms bygglov sannolikt inte kunna lämnas för den uppförda containern. Behovet som containern fyller kan likaväl tillgodoseas inom Jan Åkerstrands fastighet, där bygglov sannolikt kan beviljas för en byggnad av liknande storlek.

Då containern är uppförd utan bygglov, medför olägenheter och inverkar negativt på landskapsbilden ska Jan Åkerstrand föreläggas att vid vite undanröja containern, senast tre månader efter att detta beslut vunnit laga kraft.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därmed av dessa anförda skäl bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att vid vite förelägga Jan Oscar Åkerstrand undanröja den uppförda byggnaden (containern), senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

### *Upplag*

Längs vägen på fastigheten Höl 1:100 är ett flertal mindre upplag anlagda. Det bedöms inte heller möjligt att bevilja bygglov för dessa upplag då dessa även de medför betydande olägenheter och inte är förenliga med bestämmelserna i 2 kap. PBL i övrigt. Främst bedöms de inverka negativt på landskapsbilden, men upplag kan också innebära risker för miljön vilket inte minst i detta sandiga och havsnära område kan innebära risk för utsläpp i framtiden om de skulle tillåtas på denna plats.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därmed av dessa anförda skäl bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att vid vite förelägga Jan Åkerstrand undanröja de anlagda upplagen, senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

### *Byggsanktionsavgift*

Ingen byggsanktionsavgift ska tas ut för upplagen då det är oklart hur gamla dessa är. Containern bedöms ha sanktionsarea om 0 m<sup>2</sup> och byggsanktionsavgiften

uppgår därför till en fjärdedels prisbasbelopp enligt 2015 års nivå, 11 125 kronor. Ingen anledning bedöms finnas för att sänka ned avgiften enligt 11 kap. 53 eller 53 a §§ PBL. Om containern tas bort före det att ärendet hanteras av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden tas ingen avgift ut.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därmed av dessa anförda skäl bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta om ta ut byggsanktionsavgift med 11 125 kronor av ägaren till byggnaden, Jan Åkerstrand.

Det ska observeras att bygglov krävs för att uppföra containern på Jan Åkerstrands fastighet, men att reglerna om byggnader som kan uppföras utan bygglov (friggebod) eventuellt kan tillämpas om förutsättningar finns för det.

#### *Övrigt i klagomålet*

Den uppställda bussen eller uppställning av fordon i övrigt bedöms inte innebära att en parkeringsplats har anlagts utan enbart att en grusad vägyta används för parkering. Rätten till parkering på en annan fastighet är en fråga av civilrättslig karaktär och ingenting som regleras i plan- och bygglagen. Eventuella utsläpp från bussen eller traktorn är heller inte reglerat i PBL, dock finns ett pågående tillsynsärende enligt miljöbalken där det lämnade förbudet följs upp. Skäl bedöms därmed inte finnas att ingripa i övrigt med anledning av vad som kunnat konstateras på plats eller enligt vad som framgår av uppgifterna från de klagande.

### **Information och upplysningar**

Om inte föreläggandet följs kan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta om att verkställa beslutet på den försumliges bekostnad.

Beslut från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### **BYGG- OCH MILJÖKONTORET**

Jan Casserstedt  
Jurist

Staffan Stafström  
Tf avdelningschef

### **Bilagor**

1. Situationsplan och fotografier
2. Hur man överklagar

### **Sändlista**

JAN OSCAR ÅKERSTRAND (REK+MB)

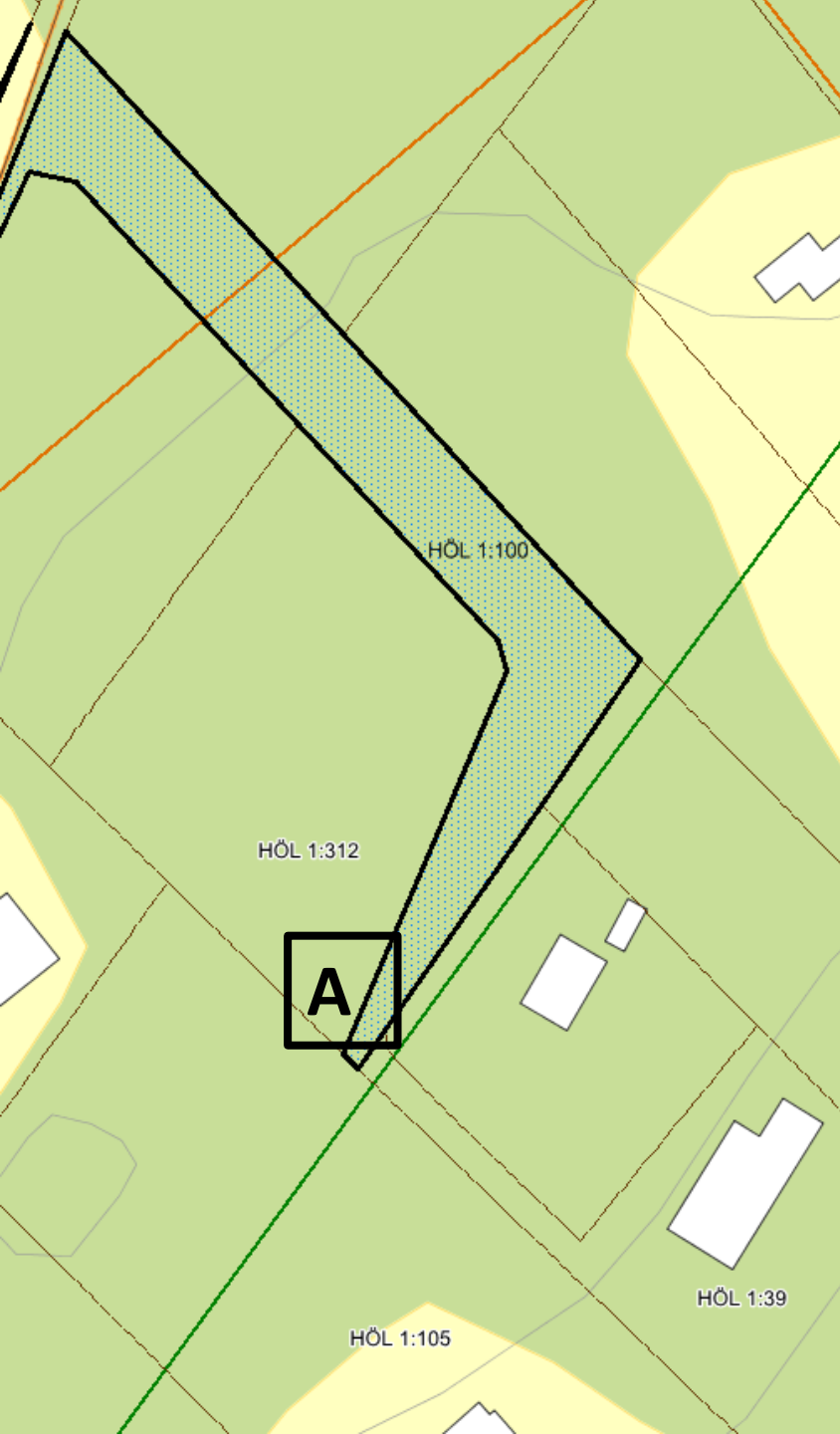
CHRISTINA SKANTZE (REK+MB)

LEIF SKANTZE (REK+MB)

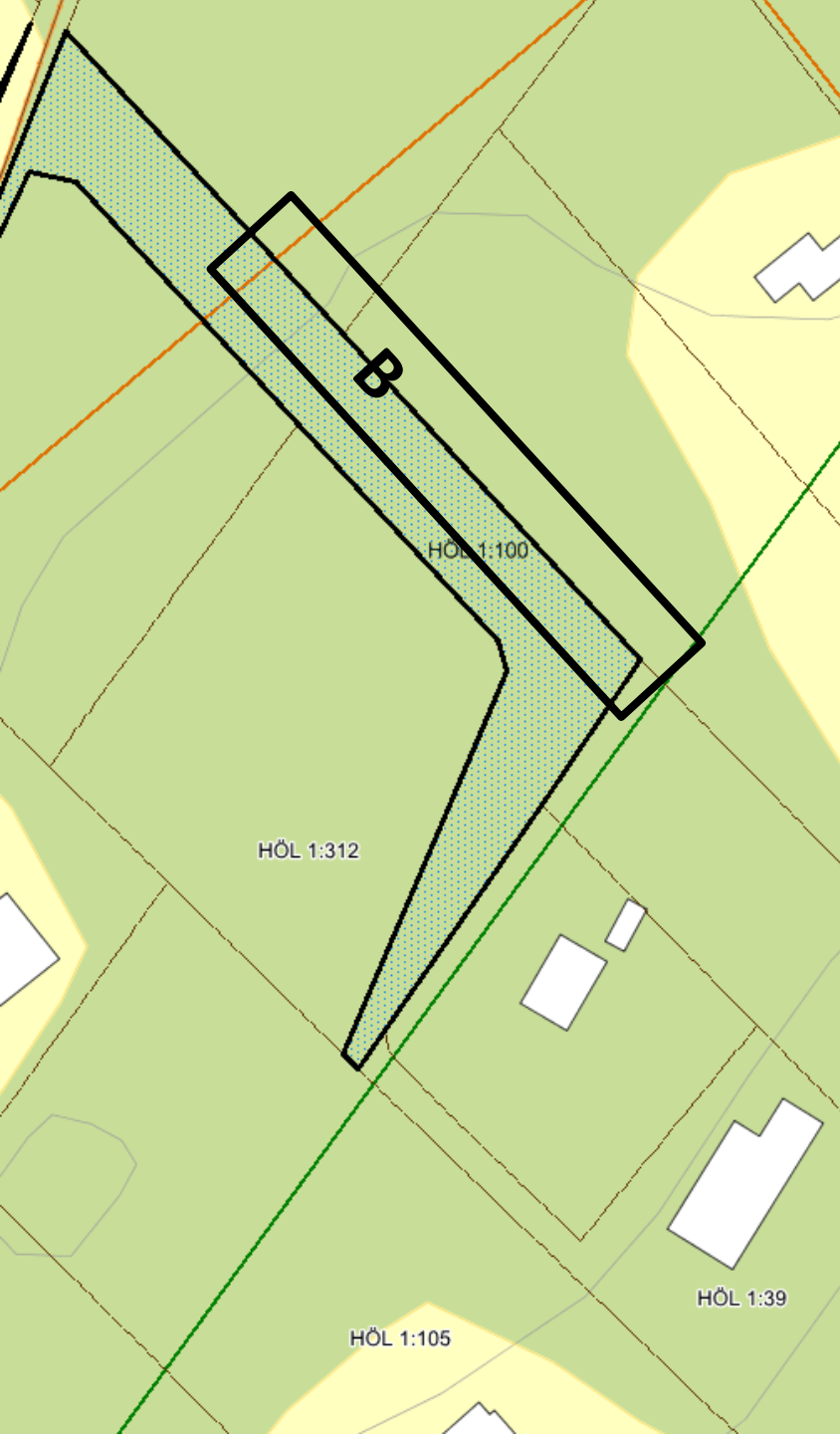
För kännedom  
VÄRMDÖ KOMMUN

TRIVSELHUS MARK AB

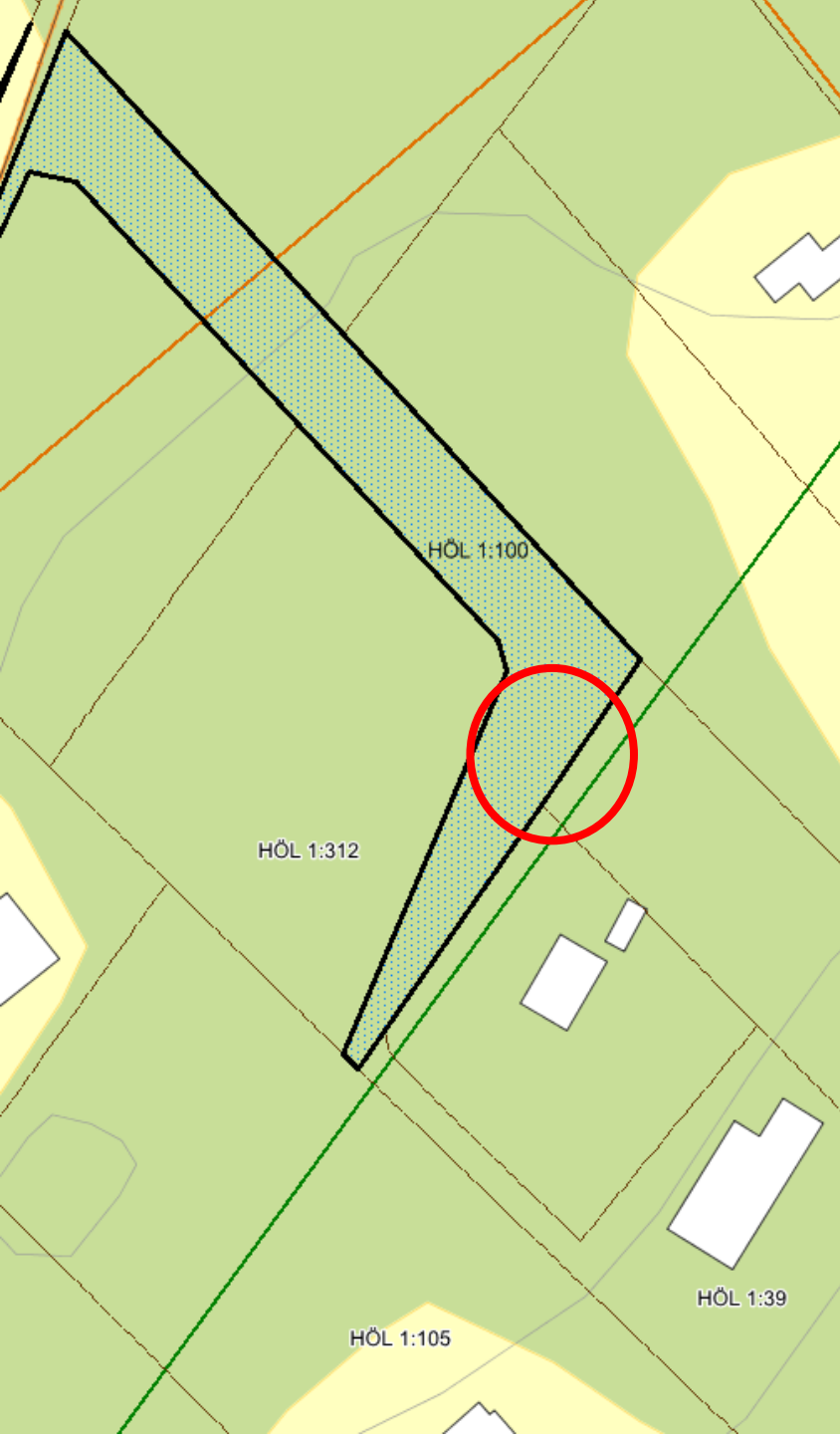
ANNIKA KRISTINA ÅKERSTRAND



Uppställd container i område A  
Fotografi 2014-09-11



Anlagda upplag i område B  
Fotografi 2014-09-11



Plats för container 2014-04