



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

RYNEFELT FASTIGHETER AB



Tjänsteskrivelse

ÖSBY 1:231, Fenix väg 16: Förslag till beslut

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. förelägga Rynefelt fastigheter AB [REDACTED] att senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft undanröja de skyltar som markerats på bilaga 1-2, med stöd av 10 kap. 14 § ÄPBL,
2. förena föreläggandet i beslutspunkt 1 med vite om 25 000 kronor att betalas av Rynefelt fastigheter AB [REDACTED] om föreläggandet inte efterlevs inom där utsatt tid, med stöd av 10 kap. 18 § ÄPBL,
3. förelägga Rynefelt fastigheter AB [REDACTED] att senast tre månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft enligt markering på bilaga 1-2 återställa byggnadens östra fasad genom att undanröja den port som har uppförts, med stöd av 10 kap. 14 § ÄPBL,
4. förena föreläggandet i beslutspunkt 3 med vite om 10 000 kronor att betalas av Rynefelt fastigheter AB om föreläggandet inte efterlevs inom där utsatt tid, med stöd av 10 kap. 18 § ÄPBL,
5. skicka detta beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret, med stöd av 10 kap. 22 § ÄPBL.

Ärendet

Bygg- och miljöavdelningen uppmärksammades i september 2014 av Terese Jörgensen på kommunens fastighetsavdelning om att en parkeringsplats hade anlagts på kommunens fastighet Ösby 1:65 som angränsar till Ösby 1:231.

Fastigheten besöktes den 19 november 2014 då det kunde konstateras att ett flertal

skyltar hade uppförts längs och utanför fastighetens södra gräns, att ett stort antal skyltar hade uppförts på byggnadens fasaden, att en parkeringsplats hade anlagts utanför fastighetens östra gräns, samt att en den östra fasaden hade öppnats upp med en lastkaj.

Av tillgängliga flygbilder framgår att parkeringsplatsen anlades mellan 2006 och 2009 då det tydligt syns att marken har grusats. Skyltarna i det sydöstra hörnet har uppförts mellan 2009 och 2011.

Fastigheten är belägen inom planlagt område, detaljplan 33 som vann laga kraft den 13 december 1993. Fastigheten är planlagd för småindustri, handel m m ("J").

Fastighetsägaren har vid förfrågan uppgivit det följande i skriftligt svar: det rör sig om en parkeringsplats som har funnits på platsen sedan det att de förvärvade marken. Vid möte den 21 januari 2015 tillsammans med Terese Jörgensen meddelade företaget genom Mats Rynefelt att vissa av skyltarna hade uppförts av färgaffären och att bygglov inte hade sökts för lastkajen på byggnadens östra sida men att denna inte heller användes i nuläget.

Stöd för beslut

Samtliga åtgärder bedöms ha utförts före den 2 maj 2011, varför de äldre bestämmelserna i äldre plan- och bygglagen (1987:10) ska tillämpas vad gäller dessa överträdelser, vilket framgår av övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt 8 kap. 3 § p. 2 ÄPBL krävs bygglov för att sätta upp skyltar.

Enligt 8 kap. 3 § p. 1 ÄPBL krävs bygglov för att göra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras utseende.

En byggnadsnämnd får enligt 10 kap. 14 ÄPBL förelägga en fastighetsägare att inom viss tid vidta rättelse. Sådana förelägganden kan förenas med ett förbud mot att åter utföra åtgärden. Förelägganden enligt 10 kap. 14 § ÄPBL kan förenas med vite, enligt 10 kap. 18 § ÄPBL.

Kommunicering

Förslag på beslut har kommunicerats med Rynefelt fastigheter AB. Bolaget har inkommit med skriftligt svar och förslaget på beslut har delvis modifierats i enlighet med detta.

Ansökan om skyltar på byggnadens fasad har inkommit och behandlas i två ärenden med diarienummer BYGG.2015.2421 och BYGG.2015.2584. Bygglov i det ena ärendet har beviljats i delegationsbeslut BMH 2104 den 9 juni 2015.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Invid Skärgårdsvägens norra sträckning har ett stort antal skyltar uppförts. Skyltarna är samtliga riktade mot den tungt trafikerade Skärgårdsvägen (allmän väg med nummer 222). Vägsträckan har i nära anslutning till fastigheten så kallade reversibla körfält, vilket innebär att vägen växelvis har ett respektive två körfält västerut respektive österut. Detta är en vägsträcka som kräver utökad

uppmärksamhet av den som framför fordonet och det bedöms av detta skäl inte vara lämpligt med hänsyn till trafiksäkerheten att skylta på detta sätt. Vad gäller en av skyltarna så skymmer den kraftigt utfarten från fastigheten Mörtlös 1:170 som har sin utfart på cykelbanan söder om Ösby 1:231 då Trafikverket har förbjudit utfart från fastigheten till Skärgårdsvägen. Såsom framgår av tillgängliga flygfotografier uppfördes dessa skyltar för mindre än tio år sedan. Av dessa anförda trafiksäkerhetsskäl ska därför Rynefelt fastigheter föreläggas att ta bort skyltarna.

Föreläggandet och förbudet ska förenas med vite om 25 000 då det bedöms som en enkel åtgärd att åtgärda. Då skyltarna har ett relativt högt ekonomiskt värde på grund av fördelaktiga skyltplatsen invid vägen ska dock vitet sättas högt för att fungera effektivt.

På byggnadens östra sida har en stor port öppnats i byggnadens fasad. Porten är utformad som en lastplats, men för att komma åt att lasta krävs det att området på fastigheten bredvid tas i anspråk. Denna fastighet, Ösby 1:65, är i aktuellt område planlagd som naturmark. Av detta skäl bedöms inte bygglov sannolikt kunna lämnas för denna åtgärd, då det medför en markanvändning som inte är avsedd i detaljplanerna för fastigheterna. Fastighetsägaren ska därför föreläggas att återställa fasaden till ursprungligt utseende.

Föreläggandet ska förenas med vite om 10 000 kronor vilket bedöms vara av tillräcklig storlek för att vara verksamt.

Parkeringsplatsen på fastigheten Ösby 1:65 lämnas utan åtgärd då det inte bedöms vara Rynefeldt fastigheter AB som anlagt denna och den heller inte används av bolaget utan av besökande till fastigheten. Rätten att använda sig av marken för tillfällig uppställning av fordon bedöms vara civilrättslig och inte en fråga för bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Om Värmdö kommun vill förhindra parkering på sin fastighet är det möjligt att inhägna den eller på annat sätt hindra uppställning av fordon.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår därför att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden fattar beslut i enlighet med förvaltningens förslag.

Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jan Casserstedt
Jurist

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

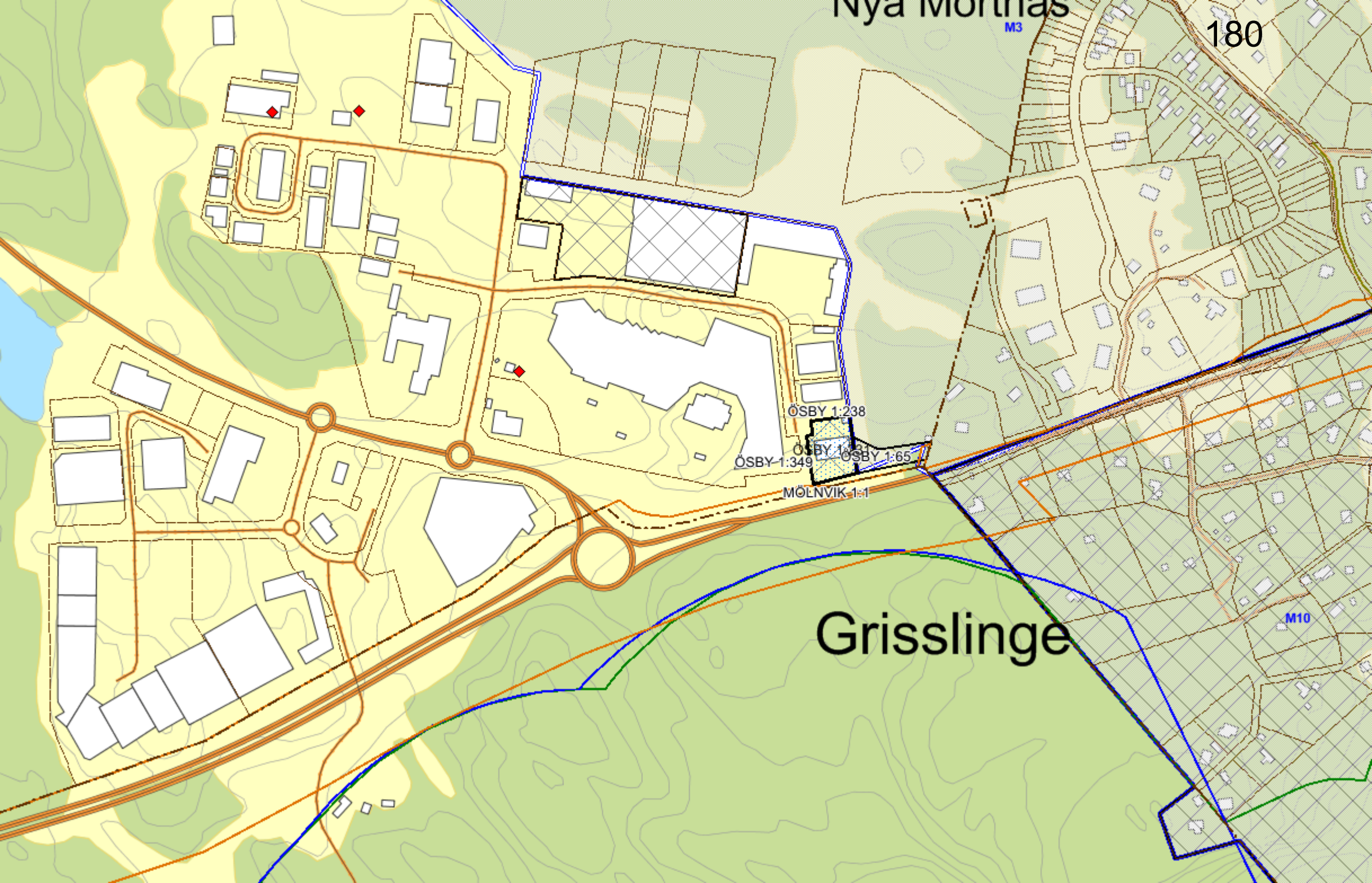
1. Situationsplan med markering
2. Fotografier med markering

Sändlista:

RYNEFELT FASTIGHETER AB (REK+MB)



VÄRMDÖ KOMMUN, SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN



Nya Mörtåsa

180

M3

ÖSBY 1:238

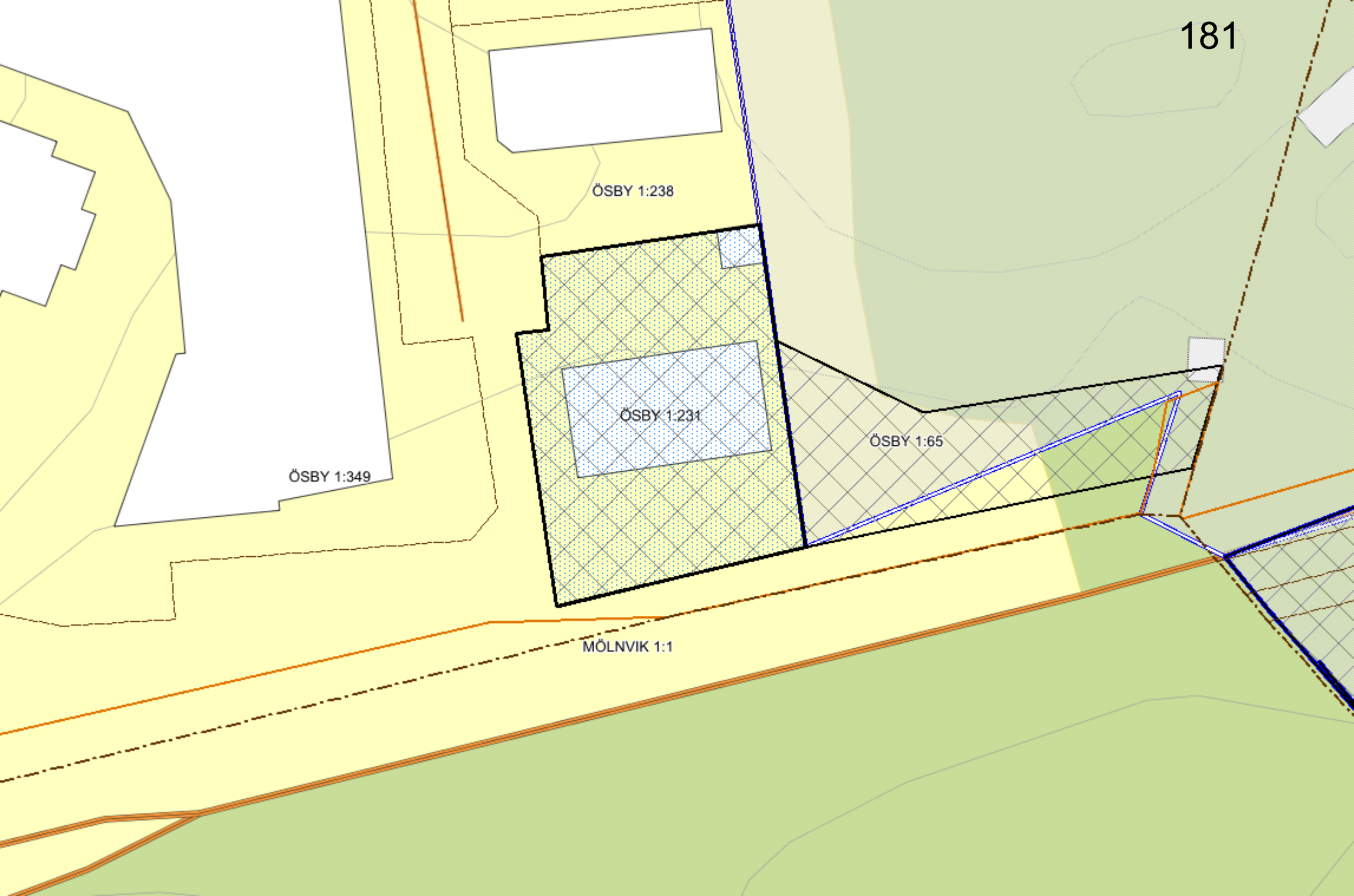
ÖSBY 1:349

ÖSBY 1:65

MÖLNVIK 1:1

M10

Grisslinge





VÄRMDÖ KOMMUN

Inmätning och utsättning

över

Ösby 1:231

Skala 1:500 A3

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

2015-03-30

Eva Ringborg

ÖSBY 1:253

ÖSBY 1:238

ÖSBY 1:231

MÖRTNÄS 1:170

Sprayad gräns t grp 43623

43628 exakt i hushörn

Grusad parkering

+höjd: 20,80

PORT, UN DANRÖJS
ENLIGT BESLUT

Skylthöjd 4m

färgprover
"rygg"-höjd 1,5m

43623

Stakkäpp

skylt
staghöjd 3,8m

SKYLTA R, UN DANRÖJS
ENLIGT BESLUT



