

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Johansson
Bygglovshandläggare
0857829942
mikael.e.johansson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-13

1 (6)

Diarienummer

BNS-2019-150

Byggnadsnämnden

Rättelseföreläggande på Brevik 1:71, Breviksvägen 129B

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), föreläggs ägaren till fastigheten X, Björndalens Bryggförening (XXXXXX-XXX) att senast inom sex månader efter det att byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse. Rättelse ska ske genom att ta bort markuppfyllnaden.
2. Underlåter fastighetens ägare, Björndalens Bryggförening(XXXXXX-XXX), att vidta åtgärden i punkt 1 förpliktigas den med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900) att utge vite om 50 000 kronor.
3. Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs betongbilens ägare X att senast inom tre månader efter det att byggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse. Rättelse ska ske genom att ta bort betongbilen.
4. Underlåter betongbilens ägare X, att vidta åtgärden i punkt 3 förpliktigas han med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900) att utge vite om 50 000 kronor.
5. Byggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 27 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) att om föreläggandena enligt punkt 1 och punkt 3 inte följs kan byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.



Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Joakim Forsell
tf Bygglovschef

Sammanfattning

Ett klagomål på att en parkeringsplats var anlagd på en fastighet som är planlagd som parkmark kom in till bygglovenheten. Vid tillsynsbesök upptäcktes att en markuppfyllnad har gjorts. En representant för ägaren samt den tidigare ägaren menade att ytan är en uppställningsplats. Vid besöket upptäcktes också att en betongbil märkt nd Betong och Mad Max är uppställd på platsen. Bygglovenheten bedömer att båda åtgärderna är lovpliktiga och föreslår att byggnadsnämnden förelägger ägarna att vidta rättelse genom att ta bort markuppfyllnaden och betongbilen och kombinerar föreläggandena med hot om vite.

Beskrivning av ärendet



Ett anonymt klagomål på att en parkering hade anlagts på fastigheten inkom till bygglovenheten den 7 mars 2019. Vid tillsynsbesök den 30 januari 2020 konstaterade byggnadsnämndens tjänstemän att det på platsen hade gjorts en markuppfyllnad i form av sprängsten och jord samt att en betongbil märkt med nd Betong och Mad Max var uppställd på platsen.

Markuppfyllnaden mättes vid besöket och är 75 cm hög vid högsta punkten. Markförändringen bedöms som avsevärd och kräver därför marklov. En representant för bryggföreningen, Rolf Öhrnström och grannen X medverkade vid besöket. Båda anför att den markhöjda bädden på tomten avses som en uppställningsplats.

Betongbilen kräver bygglov som ett varaktigt placerat upplag. Gatuvybilder visar att markuppfyllnaden är gjord och betongbilen placerad på platsen någon gång mellan 2017-05-19 och 2019-09-19. Gatuvybild från 2013-07-08 visar hur platsen såg ut tidigare.

Bygglovenheten bedömer inte att det är sannolikt att lov skulle beviljas för någon av åtgärderna eftersom platsen är planlagd som park och åtgärderna inte är förenliga med detaljplanen samt att betongbilen skapar en betydande olägenhet för trafiken eftersom den skymmer sikten i kurvan.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts.

Förslaget till beslut skickas till parterna och sakägarna för eventuellt yttrande.

Ägarfrågan

Fastigheten Brevik 1:71 ägdes fram till 2019-08-22 av Viss Bygg Och Fastighet Ab (556671-1627), ett bolag där enda styrelsemedlemmen är X. Därefter ägs fastigheten av Björndalens Bryggförening (XXXXXX-XXX).

Betongbilen ägs enligt hemsidan <https://www.nordiskadromhusbetong.se/> (PDF nedsparat 2020-10-21) av Nordiska Drömhus AB (XXXXXX-XXX) som är ett bolag som till 100 procent kontrolleras av X. Därför äger X betongbilen via sitt bolag.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan 39, 244 och 468.

Detaljplan 39 är en avstyckningsplan som vann laga kraft den 25 november 1940. Fastigheten är på kartan markerad som park.

Detaljplan 244 vann laga kraft den 15 augusti 1991. Enligt bestämmelserna är kommunen inte huvudman för allmänna platser och vägar. Detaljplan 468 vann laga kraft den 12 december 2018 och har inga bestämmelser med bäring på ärendet.

Kommunicering av beslutsunderlag

Underlaget till beslutet har kommunicerats med sakägarna för eventuellt yttrande.

Fastighetsägaren har yttrat sig och har framför och önskar att även föreläggandet om rättelse angående markuppfyllnad ska ställas mot den tidigare ägaren. Trots det anser bygglovsenheten att föreläggandet angående markuppfyllnaden ska ställas till den nuvarande ägaren då marken inte går att skilja från fastigheten och därför följde ansvaret för den med vid försäljningen. Den tidigare ägaren X har yttrat sig och skriver dels att han tänker flytta betongbilen under våren och dels att en markförändring under en meter inte kräver lov. Utöver det menar han att markuppfyllnaden behövs för att skapa en avställningsyta för att underlätta avlastning och avstigning av personer och varor som har ärende till bryggan och att det skulle orsaka risk för olyckor att ta bort den. Trots det anser bygglovsenheten att markuppfyllnaden kräver lov och att den ska tas bort eftersom den inte är förenlig med användningen som är angiven i detaljplanen. Att markuppfyllnaden tas bort skulle inte ge användare av bryggan tillåtelse att orsaka fara för trafiken.

Motivering till det föreslagna beslutet

Bygglovplikt för upplag

I plan- och byggförfordningen räknas det upp olika anläggningar som kräver bygglov. En av dem är upplag. Det finns ingen definition i plan- och bygglagen eller plan- och byggförfordningen om vad ett upplag är men enligt Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer 1994 som är tillgänglig på rikstermbanken.se så är ett upplag eller en upplagsplats en förvaringsplats av exempelvis material, varor eller andra föremål vid ett kortvarigt uppehåll mellan två moment under produktion eller för färdiga produkter i avvaktan på borttransport. I propositionen till äldre plan- och bygglagen prop 1985/1986:1 på sidan 685 tas det upp vad ett upplag kan vara och det kan till exempel vara avfall, sten och krossmaterial, bränsle, skrot, däck, bilar, båtar, husvagnar, släpvagnar, byggnadsmaterial och varor. Betongbilen faller in under det.

Olovligt utfört

Åtgärderna kräver bygglov och marklov. Inget lov för åtgärderna finns i byggnadsnämndens arkiv och inget startbesked har utfärdats. Därför har en överträdelse av 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL skett och markuppfyllnaden och upplaget av betongbilen är olovligt utförda. Betongbilen innebär dessutom en överträdelse av 8 kap. 15 § PBL eftersom betongbilen skymmer sikten för trafiken så att en betydande olägenhet uppkommer.

Föreläggande om rättelse

Eftersom åtgärderna är olovligt utförda ska de tas bort. Rättelse i det här fallet innebär att markuppfyllnaden tas bort och materialet som lagts dit i form av jord och sprängsten transporteras bort. Vidare innebär rättelse i det här fallet att betongbilen transporteras bort från platsen.

Det framstår som uppenbart att både markuppfyllnaden och upplaget av betongbilen är utförda innan den nuvarande ägaren köpte marken. Efter ägarbytet saknar den tidigare ägaren rådighet över marken och därför ska den som nu äger fastigheten föreläggas att utföra rättelse angående markuppfyllnaden. Det är rimligt att rättelse i den delen kan ske inom sex månader.

För betongbilen råder förhållandet att dess ägare har rådighet över den trots att den är placerad på annans mark. Därför ska betongbilens ägare föreläggas att utföra rättelse angående den. Det är rimligt att rättelse i den delen kan ske inom tre månader eftersom det förefaller vara en enkel åtgärd.

Gällande rätt

Enligt 8 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Enligt 16 § ska det som gäller i fråga om vård och skötsel av en tomt enligt 15 § i skälighetsutsträckning också tillämpas på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader.

Enligt 9 kap. 11 § PBL krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om den kräver bygglov, marklov, rivningslov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL.

Enligt 6 kap. 1 § första stycket punkt 2 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs det i fråga om andra anläggningar än byggnader bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra upplag och materialgårdar.

Tillsyn

Enligt 11 kap. 5 § PBL, ska byggnadsnämnden 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 eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrift eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

I 11 kap. 27 § tredje stycket PBL anges om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Sker rättelse innan frågan om ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden förfaller föreläggandet med vite, enligt 11 kap. 54 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

Gatuvybilder 2013, 2017, 2019

Tillsynsprotokoll 2020-01-30

Fotobilaga tillsynsbesök 2020-01-30

Bilder 2020-10-19

PDF Hemsida 2020-10-21

Yttrande från fastighetsägaren

Yttrande från tidigare ägaren

Upplysningar

Handläggare för ärendet är Mikael Johansson.