Sammanträdesprotokoll

Bygg- och miljönämnden

Plats: Love Almqvists torg 1, Messingen. Lokal: Matsalen

Tid: Tisdagen den 28 januari 2025, klockan 18:03 – 18:35
Ajournering klockan 18:18-18:23

Beslutande

Ledamöter:
Emelie Voetmann (L), ordförande
Gert Lindström (S), vice ordförande
Somar Koria (M), 2:e vice ordförande
Thomas Fäldt (VB)
Swenning Nilsson (V)
Gunilla Ridström (M)
Ludvig Aspling (SD)
Lars Tunkrans (KD)

Ersättare:
Elias Wessel (S), tjänstgörande ersättare
Lennart Adolfsson (VB)
Bo Johansson (VB)
Karl-Åke Isaksson (KD)
Melinda Khan (C), distans
Nina Lovén (MP)

Övriga deltagande:

[redacted], tillkontorschef bygg- och miljökontoret;
[redacted], enhetschef miljöenheten;
[redacted], enhetschef bygglovsenheten;
[redacted], enhetschef geodataenheten;
[redacted], enhetschef staben bygg- och miljökontoret;

[redacted], nämndsekreterare.

Utses att justera: Somar Koria (M)

Justeringens plats och tid: Enheten för nämndadministration

Underskrifter

Sekreterare: …….. Justerande: ……

Ordförande: ……..……

Paragrafer: §§ 1–7

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Anslagsbevisen publiceras på http://www.upplandsvasby.se/anslagstavla

Organ:	Bygg- och miljönämnden
Sammanträdesdatum:	2025-01-28
Datum för publicering av anslag:	2025-02-03
Datum för avpublicering av anslag:	2025-02-25
Förvaringsplats för protokollet:	Centralvägen 1, plan 2
Underskrift:	.....

§ 1

Information och frågor (BMN/2024:9)

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden noterar informationen till protokollet.

Informationspunkter

- Ordföranden påminner nämndens ledamöter och tjänstemän om att anmäla partiskhet eller jäv i ärenden på dagens sammanträde.
- Allmänhetens frågestund
- Information från kontoret
  Föredragande: [redacted]

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden noterar informationen till protokollet.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

§ 2

Meddelanden (BMN/2024:8)

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner redovisningen av meddelanden.

Meddelanden

- KS_2024-11-25 - Delegationsförteckning för kommunstyrelsen
- KS_2024-11-25 - KS §207 Månadsrapport
- KS_2024-11-25 - KS §221 Revidering av kommunstyrelsens delegationsförteckning - organisationsförändring kontoret för samhällsbyggnad
- KS_2024-11-25 - Månadsrapport oktober 2024 för Upplands Väsby kommun
- Utdrag ur KSPU protokoll 2024-11-20 §44 Beslut om samråd för upphävande av del av detaljplan för Södra Messingen

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner redovisningen av meddelanden.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

———

§ 3

Redovisning av delegationsbeslut (BMN/2024:10)

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Beskrivning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordföranden och tjänstemän i enlighet med nämndens delegationsförteckning. Dessa beslut ska redovisas till nämnden. Redovisningen innebär inte att nämnden omprövar besluten. Däremot får nämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende genom att själv ta över ärendet.

Följande beslut redovisas till bygg- och miljönämnden:

- ByggR beslutsserie datumperiod: 2024-11-11 till 2025-01-07
- Castor beslutsserie datumperiod: 2024-11-11 till 2025-01-07
- Ol2 och Alk-T beslutsserie datumperiod: 2024-11-11 till 2025-01-07

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

---

§ 4

Varning enligt alkohollagen (2010:1622), Nonnos, De Bistro AB, Kanalvägen 7, Grimsta 5:557 (BMN/2024:157)

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att tilldela en varning till De Bistro AB, 556706-2129, på grund av brister i ekonomisk lämplighet. Beslutet gäller för serveringsstället Nonno´s med adress Kanalvägen 7, 194 61 Upplands Väsby.

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § i Alkohollagen (2010:1622).

Sammanfattning av ärendet

Företaget De Bistro AB har serveringstillstånd på serveringsställe Nonno's på Kanalvägen 7 i Upplands Väsby. I samband med ett inretillsynsärende på De Bistro AB, framkom att företaget hade haft skatteskulder, på 680 000 kronor, restförda hos Kronofogden. Det har även framkommit att Skatteverket har fattat ett beslut om tilläggsskatt riktat mot företaget De Bistro AB.

I kommunikation med representanter för företaget, har framkommit att skatteskulder hos Kronofogden har betalats och att Skatteverkets beslut om tilläggsskatt har överklagats.

Enligt 8 kap. 12 § i alkohollagen (2010:1622), är en förutsättning för att ha serveringstillstånd att verksamheten drivs enligt kraven som ställs i lagen. Det ställs krav på ekonomisk lämplighet. Företaget har haft betydande skatteskulder restförda hos Kronofogden. Därmed är visat att

företaget har brustit i sin lämplighet att utöva verksamheten och därför finns skäl att ingripa mot företagets serveringstillstånd.

Enligt 9 kap. 17§ alkohollagen får en kommun meddela en innehavare av serveringstillstånd en varning om denne inte följer de bestämmelser som gäller för servering enligt denna lag. Av 18 § samma kapitel framgår att återkallelse kommer ifråga när en varning inte är en tillräckligt ingripande åtgärd.

Med hänsyn till att De Bistro AB har betalat skatteskulderna som var restförda hos Kronofogden innan miljöenheten initierade tillsynsärendet, bedömer bygg-och miljökontoret att De Bistro AB ska tilldelas en varning.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut att meddela en varning på grund av brister i ekonomisk lämplighet, till De Bistro AB, får inga ekonomiska konsekvenser.

Barnrättsperspektivet

Alkohollagen syftar bland annat till att motverka tillgänglighet till alkoholdrycker och alkoholdryckliknande produkter för barn- och ungdomar.

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att tilldela en varning till De Bistro AB, 556706-2129, på grund av brister i ekonomisk lämplighet. Beslutet gäller för serveringsstället Nonno´s med adress Kanalvägen 7, 194 61 Upplands Väsby.

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § i Alkohollagen (2010:1622).

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

De Bistro AB
Folkhälsomyndigheten
Länsstyrelsen i Stockholms län
Polismyndigheten

§ 5

Tidsbegränsat lov för food truck på VATTHAGEN 1:103 (SANDAVÄGEN 1) (BMN 2024-000416) ()

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden återremitterar ärendet med hänvisning till att ge sökanden möjlighet att utveckla behovet av tillfälligt bygglov. Ärendet återrapporteras under nämndsammanträdet 18 mars 2025.

Beskrivning av ärendet

[redacted] har, för Dars multiService, inkommit med ansökan om tidsbegränsat bygglov för foodtruck för en period på 10 år.

Foodtrucken är uppförd sedan tidigare genom tidsbegränsat bygglov för en period fram till 2024-12-31 som beviljades i ärende dnr BMN/2020:97. Detta tidsbegränsade bygglov inkluderade enbart själva vagnen med en byggnadsarea på 8,8 kvadratmeter. I aktuellt ärende ingår även en utbyggd serveringsdel där total byggnadsarea för serveringsvagnen och serveringsdelen sammanlagt uppgår till 22,5 kvadratmeter. De är i sin helhet placerad på prickamark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 56, som vann laga kraft 1969-05-21. Bestämmelserna Tm innebär bland annat att området endast får användas för trafikändamål. Inom romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som siffran anger, + 8.

Yttranden

Inga sakägare har fått möjlighet att yttra sig i enlighet med 9 kap. § 25 plan- och bygglagen eftersom bygg- och miljökontoret bedömer att det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2015:668)

Kommunicering

Sökande har fått möjlighet att bemöta kontorets bedömning. I sitt bemötande den 18 oktober 2024 framför sökande följande som skäl för tidsbegränsat bygglov:

> ”Vi köpte kiosken Desert Moon Food från den tidigare ägaren och omvandlade den till ett lyxigt hamburgarställe som vi nu kallar Hot Smash Burger. I juni 2023 köpte vi kiosken för 350 000 kronor, och vi investerade ytterligare 150 000 kronor i reklam och renovering för att förbättra både utseendet och kundupplevelsen.
>
> Vi har även ett avtal med markägaren där vi betalar en hyra på 21 000 kronor var tredje månad. Detta hyresavtal gäller i tre år och förnyas automatiskt. Vår kiosk har snabbt blivit väldigt omtyckt och populär i området. Vi har begränsade resurser och att stänga kiosken nu skulle innebära en förlust på 450 000 kronor, vilket skulle vara ett hårt slag för vår verksamhet. Vi planerar också att expandera inom de kommande fem åren och driva verksamheten i en fast lokal, vilket ytterligare skulle stärka vår närvaro och service”.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Enligt 9 kap. 33§ plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges om en åtgärd uppfyller följande kriterier:

- sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov
- någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov är uppfyllda
- åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid

Ett tidsbegränsat bygglov kan initialt beviljas för en period på maximalt tio år. Om det finns behov av mer tid kan detta bygglov förlängas, men en ansökan om förlängning måste göras innan det tidigare beviljade lovet löpt ut. Vid varje ansökan om förlängning sker en ny prövning av åtgärden. Förlängningen av ett tidsbegränsat bygglov är möjlig för upp till fem år åt gången. Den totala tiden för bygglovet, inklusive förlängningar, får inte överskrida femton år. När den godkända tiden för ett tidsbegränsat bygglov närmar sig sitt slut måste alla genomförda åtgärder avlägsnas och området återställas till sitt ursprungliga skick

Giltighetstid

Tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov i ärende dnr BMN/2020:97 löpte ut 2024-12-31. I aktuellt ärende har en ansökan om ett helt nytt tidsbegränsat bygglov på 10 ansökts. Det finns enligt plan- och bygglagen inget hinder att ansöka om ett nytt tidsbegränsat bygglov i stället för att förlänga det tidigare. Ärendet har därmed hanterats som ett nytt ärende.

Giltigt skäl

Att det tidigare beviljats ett tidsbegränsat bygglov innebär inte att det med bakgrund för detta får en prejudicerande effekt. För att ett beslut ska få prejudicerande verkan krävs att det är korrekt och välgrundat. För att bevilja ett tidsbegränsat bygglov krävs att den åtgärd som ansökan avser är av tillfällig karaktär. Det är sökandens ansvar att bevisa detta. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i flera fall prövat vad som anses vara tillfälligt kontra permanent behov;

- Dom P 11590-13 (2014-06-05): trots att en restaurangbyggnad kunde monteras ner och huvudsakligen var avsedd för sommarverksamhet bedömde MÖD att byggnadens behov var permanent. Detta fall visar att även byggnader med temporär struktur kan betraktas permanenta beroende på verksamhetens karaktär och behov.

- Dom P 7171-14 (2015-04-24): MÖD avslog ett tidsbegränsat bygglov för en tälthall som var tänkt som en tillfällig lösning i väntan på en permanent fotbollshall. Domstolens beslut grundades på bristen på en konkret och långsiktig plan för hallens användning.

- Dom P 6220-13 (2013-11-26): en tältpaviljong som användes regelbundet under sommarsäsonger för samling och förtäring ansågs ha ett permanent behov av MÖD. Användningen var tillräckligt regelbunden för att inte betraktas som tillfällig, vilket visar att även säsongsmässig användning kan leda till bedömningen av ett permanent behov om den är frekvent och återkommande.

Sökande har i skrivelse angivit att de planerar att expandera inom de kommande fem åren och driva verksamheten i en fast lokal. Inget ytterligare underlag har framförts till bygg- och miljökontoret. Eftersom det inte finns en faktisk och långsiktig plan bedöms detta inte utgöra skäl som påvisar att åtgärden utgör ett tidsbegränsat behov.

Samlad bedömning

Bygg- och miljökontoret bedömer att det inte finns förutsättningar att bevilja tidsbegränsat bygglov eftersom skälet som angivits inte är sådant att den tillgodoser ett tillfälligt behov i sådan mening som avses i plan- och bygglagen i enlighet med rättspraxis. Underlag som styrker åberopat skäl saknas. Tidsbegränsat bygglov ska därmed avslås enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

Barnrättsperspektivet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 oktober 2014 att barnrättsperspektivet ska tas i beaktande i all ärendehantering i kommunen.

Detta ärende har bedömts i enlighet med plan- och bygglagen. I 1 kap. 1 § plan- och bygglagen fastslås att bestämmelserna syftar till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Kontorets förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden

1. Bygg- och miljönämnden beslutar om avslag för förlängnings av tidsbegränsat bygglov till och med 2034-07-31 med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för food truck (matvagn).
2. Avgift för beslutet är 16190 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och efter lagstadgad reducering. I avgiften ingår inte avgift för genomförandet. Då handläggningstiden för ärendet började löpa 2024-11-06 och löper ut 2025-01-15 så har den lagstadgade handläggningstiden hållits. Avgift för beslutet reduceras inte i enlighet med 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Ordförandens förslag

Bygg- och miljönämnden återremitterar ärendet med hänvisning till att ge sökanden möjlighet att utveckla behovet av tillfälligt bygglov. Ärendet återrapporteras under nämndsammanträdet 18 mars 2025.

Beslutet skickas till:

- Sökande, [redacted]
- Fastighetsägare, Vatthagen Fastighets Aktiebolag

Beslutsunderlag

1. Situationsplan, 2024-11-06
2. Planritning, 2024-11-06
3. Bilder, 2024-11-06
4. Avfallshantering, 2024-10-18

5. Förslag till kontrollplan, 2024-10-18
6. Projektbeskrivning, 2024-09-30
7. Ansökan, 2024-07-31

Besvärshänvisning

Den som vill överklaga bygg- och miljönämndens beslut skall göra det genom besvär ställ till Länsstyrelsen i Stockholms län, Rättsenheten. Överklagandet skall skickas till Upplands Väsby kommun, Bygg- och miljökontoret, bygglovsenheten, 194 80 Upplands Väsby. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Överklagandet ska vara skriftligt. I brevet skall ni tala om vilket beslut ni överklagar, till exempel genom att ange ärendets diarienummer och datum. Ni bör skicka med handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning

§ 6

Nibble 3:1 (Vallentunavägen 206), byggsanktionsavgifter (BMN 2024-000263) (BMN/2024:139)

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Fastighetsägaren [redacted], personnummer [redacted], påförs att betala en byggsanktionsavgift om 69 608 kronor för att ha rivit enbostadshus utan startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 15 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.
2. Fastighetsägaren [redacted], personnummer [redacted], påförs att betala en byggsanktionsavgift om 171 613 kronor för att ha påbörjat nybyggnad av tvåbostadshus utan bygglov och startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Ajournering

Sammanträdet ajournering mellan klockan 18:18-18:23 för paus.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintligt enbostadshus i entréplan samt påbyggnad av befintligt enbostadshus med ytterligare en våning inkom till bygglovsenheten den 3 april 2023. I ansökan framkom det även att en ytterligare bostad ska inredas i byggnaden.

Den 26 maj 2023 träffar ansvarig bygglovshandläggare sökande på fastigheten för att gå igenom ett utskickat kompletteringsbrev, granska förutsättning på plats (befintligt enbostadshus och fastighet) och besvara frågor från sökande.

Beslut om bygglov beviljades för åtgärderna den 16 oktober 2023 (beslutsnummer D 2023-000652).

Beslut om startbesked meddelades för åtgärderna den 22 februari 2024 (beslutsnummer D 2024-000104).

Fastighetsägaren inkom med en skrivelse, genom kommunens kontaktcenter, till bygglovsenheten den 30 april 2024. I skrivelsen framgår det att fastighetsägaren undrar ifall det beviljade bygglovet kan inkludera rivning av hela huset. Handläggare besvarade fastighetsägaren, den 2 maj 2024, om att beviljat lov endast omfattar bygglov och inte rivning.

Byggherren inkom med en skrivelse till bygglovsenheten den 1 maj 2024. I skrivelsen framgår det att byggnationen påbörjats från grunden.

Representanter från bygglovsenheten besökte fastigheten den 7 maj 2024 och kunde konstatera att det befintliga enbostadshuset rivits utan anmälan och utan startbesked. Vidare konstaterades det att, med anledning av att det befintliga enbostadshuset rivits, att nybyggnad av tvåbostadshus påbörjats utan bygglov och utan startbesked, då byggnadens grund och entréplanets golvbjälklag påbörjats (se beslutshandling ”Fotografier från arbetsplats- och tillsynsbesök, daterade 2024-05-07”).

Den 8 maj 2024 beslutar bygglovsenheten om förbud mot fortsatt arbete enligt 11 kap. 30-32 §§ PBL.

Den 27 maj 2024 utför bygglovsenheten ett ytterligare besök på fastigheten. Syftet med besöket var att säkerställa att beslut om förbud mot fortsatt arbete efterföljs samt dokumentera för pågående tillsynsärende. Representanter från bygglovsenheten noterade inga avvikelser mot beslut om förbud mot fortsatt arbete eller några ytterligare avvikelser mot beviljat lov, än det som tidigare konstaterats.

Den 25 juni 2024 beslutar bygglovsenheten att entlediga kontrollansvarig (beslutsnummer 2024-000400) enligt 11 kap. 35 § punkt 1 PBL, då denne har åsidosatt sina skyldigheter enligt 10 kap. 11 § PBL.

Den 17 september 2024 beviljas bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus i efterhand (beslutsnummer D 2024-000552).

Den 4 oktober 2024 ges startbesked för åtgärden (beslutnummer D 2024-000595).

Yttranden

Den som riskerar att få betala en byggsanktionsavgift ska få möjlighet att yttra sig innan bygg- och miljönämnden beslutar att ta ut byggsanktionsavgift.

Kommunicering

Detta tjänsteutlåtande skickas till fastighetsägare som därmed ges tillfälle att komma in med kompletteringar såsom bemötande av kontorets bedömning. Kompletteringar eller yttranden skulle vara bygglovsenheten tillhanda senast 23 januari 2025.

Kommunicering har skett i enlighet med 11 kap. 58 § plan- och bygglagen.

Bygg- och miljökontorets bedömning

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

Fastigheten Nibble 3:1 är belägen utanför planlagt område, vid rivning av byggnad krävs inte rivningslov.

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid rivning av en byggnad, eller en del av en byggnad, enligt 6 kap. 5 § PBF.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får inte en åtgärd 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 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. PBF.

Rivning av befintlig byggnad, enbostadshus, har skett utan anmälan och startbesked. Påbörjad åtgärd, nybyggnad av tvåbostadshus, har skett utan bygglov och startbesked. Åtgärderna har skett i strid mot 10 kap. 3 § PBL. Byggsanktionsavgift ska tas ut.

Anmälan i efterhand för rivning av enbostadshus bedöms obehövligt, då en stor del av granskningen handlar om att se till att rivningsavfall hanteras på rätt vis. Överträdelsen har redan skett och enligt fastighetsägaren har rivningsavfall hanterats av företaget Recycla AB.

Byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften blir 241 221 kronor. Avgiften kommer att faktureras separat och ska betalas inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldige enligt 11 kap. 61 § PBL.

Enligt 9 kap. 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kapitlet PBL tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av 9 kapitlet PBF. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Förordning (2013:308).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet i enlighet med 11 kap. 53 § PBL.

En byggsanktionsavgift får 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 enligt 11 kap. 53 a § PBL. Bygglovsenheten bedömer att det inte finns några skäl för nedsättning av byggsanktionsavgift, full avgift ska tas ut.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Rättelse för rivning av enbostadshus är inte möjligt. Rättelse för påbörjad åtgärd, beslutspunkt 2, sker genom att påbörjat tvåbostadshus rivs och endast befintliga delar av grund sparas.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift ska tas ut 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 har fått en fördel av överträdelsen.

Fastighetsägaren, [redacted], har ägt fastigheten sedan 10 mars 2023. Överträdelsen har skett någon gång mellan 26 maj 2023 (besök från ansvarig bygglovshandläggare) och 7 maj 2024 (arbetsplats- och tillsynsbesök). [redacted] är byggherre och var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelserna. Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgifterna ska riktas mot fastighetsägaren.

Enligt 15 § 1 p PBF ska byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1, eller en åtgärd som avser en del av en sådan rivning, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är när det gäller ett en- eller tvåbostadshus, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 6 § 1 p PBF ska byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkning

Rivning av huvudbyggnad

Sanktionsarea: 107,41

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 57 300 kronor

Beräkningsgrundande formel: (1*pbb)+(0,002*pbb*sanktionsarea)

Beräkning: (1*57300)+(0,002*57300*107,4)

Beräknad sanktionsavgift: 69 608 kronor

Påbörjad byggnation, tvåbostadshus

Sanktionsarea: 299

Aktuellt prisbasbelopp (pbb): 57 300 kronor

Beräkningsgrundande formel: (1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)

Beräkning: (1,5 * 57300) + (0,005 * 57300 * 299)

Beräknad sanktionsavgift: 171 613 kronor

Total byggsanktionsavgift: 69 608 + 171 613 = 241 221 kronor

Barnrättsperspektivet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 oktober 2014 att barnrättsperspektivet ska tas i beaktande i all ärendehantering i kommunen.

Detta ärende har bedömts i enlighet med plan- och bygglagen. I 1 kap. 1 § plan- och bygglagen fastslås att bestämmelserna syftar till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Förslag till beslut

1. Fastighetsägaren [redacted], personnummer [redacted], påförs att betala en byggsanktionsavgift om 69 608 kronor för att ha rivit enbostadshus utan startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 15 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.
2. Fastighetsägaren [redacted], personnummer [redacted], påförs att betala en byggsanktionsavgift om 171 613 kronor för att ha påbörjat nybyggnad av tvåbostadshus utan bygglov och startbesked. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

[redacted]
Edsängsvägen 2
192 54 Sollentuna

Beslutsunderlag

- Fotografier från arbetsplats- och tillsynsbesök, daterade 2024-05-07
- Protokoll från arbetsplats- och tillsynsbesök, daterad 2024-05-21 (upprättad 2024-05-27)
- Fotografier från arbetsplats- och tillsynsbesök, daterade 2024-05-21
- Satellitbilder (ortofoto 2023 och 2024) och fotografier inskickade av fastighetsägare
- Bygglovsbeslut till- och påbyggnad av enbostadshus och tillhörande beslutsunderlag (beslutsnummer D 2023-000652)
- Startbesked till- och påbyggnad av enbostadshus (beslutsnummer D 2024-000104)
- Beslut om förbud mot fortsatt arbete (beslutsnummer D 2024-000299)
- Bygglovsbeslut i efterhand för nybyggnad av tvåbostadshus och tillhörande beslutsunderlag (beslutsnummer D 2024-000552)

Besvärshänvisning

Den som vill överklaga bygg- och miljönämndens beslut skall göra det genom besvär ställ till Länsstyrelsen i Stockholms län, Rättsenheten. Överklagandet skall skickas till Upplands Väsby kommun, Bygg- och miljökontoret, bygglovsenheten, 194 80 Upplands Väsby. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Överklagandet ska vara skriftligt. I brevet skall ni tala om vilket beslut ni överklagar, till exempel genom att ange ärendets diarienummer och datum. Ni bör skicka med handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning.

§ 7

Vilunda 25:3 (Kyrkvägen 34) Ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av café (BMN 2024-000517)

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar enligt följande:

1. beviljar tidsbegränsat bygglov för tio år med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för tillbyggnad av café.

2. Avgift för bygglovet är 16 962 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Som villkor för beslutet krävs att sökanden inför startbesked redovisar för vilken lösning som väljs för utbyggnaden för att de närliggande träden inte på något sätt skadas.

Beskrivning av ärendet

Sökande Forsa Arkitektur och Byggkonsult AB har den 19 november 2024 kommit in med en omarbetad ansökan gällande tidsbegränsat bygglov till och med den 1 januari 2035 för tillbyggnad av en lokal för caféverksamhet. Tillbyggnaden har en storlek om 42,5 m^2.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Gällande detaljplan 1354 vann laga kraft den 15 juli 2009. Detaljplanen anger bland annat att allmän platsmark ska användas som torghandelsplats med salustånd och att träd, betecknade med n_1, ska skyddas och bevaras.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Då berörda sakägare är många till antalet har grannhörandet publicerats på kommunens anslagstavla och i lokaltidning. Inga synpunkter på åtgärden har inkommit till bygg- och miljökontoret.

Ärendet har remitterats till kontoret för samhällsbyggnads parkenhet som har framfört att det inte är möjligt att bygga till utan att träden skadas eller behöver tas bort. Bygg- och miljökontoret instämmer i parkenhetens bedömning att de skyddsvärda träden inom n_1-området sannolikt kommer påverkas negativt av åtgärden.

Ärendet har remitterats till kontoret för samhällsbyggnads trafikenhet som inte har några negativa synpunkter på åtgärden.

Ärendet har remitterats till bygg- och miljökontorets miljöenhet som inte har några negativa synpunkter på åtgärden.

Ärendet har remitterats till kontoret för samhällsbyggnads markenhet som inte har inkommit med synpunkter på åtgärden.

Sökande har den 3 januari 2025, efter avslutad remissomgång, fått ta del av vad andra har tillfört ärendet.

Kommunicering

Detta tjänsteutlåtande skickas den 8 januari 2025 till sökanden som därmed ges tillfälle att komma in med kompletteringar såsom bemötande av kontorets bedömning.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Åtgärden överensstämmer inte med gällande detaljplan avseende ändamål då åtgärden placeras på allmän platsmark för torghandel. Avvikelsen bedöms inte vara en sådan avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b eller 31 c §§ PBL. Permanent bygglov för åtgärden kan därmed inte ges.

För en åtgärd som uppfyller någon eller några, men inte alla, förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL får ett tidsbegränsat lov ges om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Enligt rättspraxis tolkas begränsad tid som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Detta innebär att åtgärden i sig ska vara tillfällig och kunna avvecklas samt att åtgärden tillgodoser ett tillfälligt behov. Ett tidsbegränsat lov får ges för högst tio år och maximalt 15 år.

Sökande har i avvecklingsplanen redogjort att verksamheten har ett ökat behov av fler sittplatser för besökande gäster. Den sökta åtgärden avser att tillgodose detta behov under en tioårs period där verksamhetsutövaren under denna period kommer leta efter en annan lokal som är mer lämpad för verksamhetens behov.

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfälligt måste den alternativa lösningen vara så konkret och realistisk att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra på den aktuella platsen. Av rättpraxis innebär detta att det tillfälliga behovet behöver påvisas, till exempel genom utredningar, utlåtanden eller myndighetsbeslut, för att behovet ska uppfattas som konkret och realistiskt. Att uppge att lokalisering av en alternativ plats avses att pågå under lovets giltighetstid har av domstolarna inte ansetts vara tillräckligt konkret (se mark- och miljööverdomstolens dom P 7678-13).

Bygg- och miljökontoret gör den samlade bedömningen utifrån bygglovshandlingarna att skälen som har angetts inte är tillräckligt konkreta. Eftersom inga andra uppgifter har framkommit i ärendet som påvisar det tillfälliga behovet bedömer bygg- och miljökontoret att behovet av den sökta åtgärden inte kan betraktas som tillfälligt. Ett tidsbegränsat bygglov för åtgärden kan därmed inte ges. (9 kap. 33 § PBL).

Barnrättsperspektivet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 oktober 2014 att barnrättsperspektivet ska tas i beaktande i all ärendehantering i kommunen.

Detta ärende har bedömts i enlighet med plan- och bygglagen. I 1 kap. 1 § plan- och bygglagen fastslås att bestämmelserna syftar till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar om avslag för tidsbegränsat bygglov med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för tillbyggnad av café.
2. Avgift för bygglovet är 16 962 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Ordförandens förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar enligt följande:

1. beviljar tidsbegränsat bygglov för tio år med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för tillbyggnad av café.

2. Avgift för bygglovet är 16 962 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Som villkor för beslutet krävs att sökanden inför startbesked redovisar för vilken lösning som väljs för utbyggnaden för att de närliggande träden inte på något sätt skadas.

Beslutsmotivering

Bygg- och miljönämnden instämmer inte i kontorets bedömning.

Bygg- och miljönämnden bedömer att sökanden på ett tydligt och konkret sätt redovisat det tidsbegränsade behovet, samt redogjort för att den långsiktiga planen för verksamheten är att flytta verksamheten i sin helhet till annan placering.

Vidare konstaterar bygg- och miljönämnden att platsen där tillbyggnaden placeras även i fortsättningen kommer att vara tillgänglig för allmänheten då tillbyggnaden placeras i direkt anslutning till befintlig byggnad och kommer att ha en förhållandevis anspråkslös utformning.

Beslutet skickas till:

Sökande Forsa Arkitektur och Byggkonsult AB.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteutlåtande 2025-01-08
2. Remissvar med erinran, KSB – Gata och Park, parkenheten 2024-12-10
3. Ansökan 2024-11-19
4. Avvecklingsplan 2024-11-19
5. Situationsplan 2024-10-09
6. Plan- och sektionsritning 2024-10-09
7. Fasadritning 2024-10-09

Besvärshänvisning

Den som vill överklaga bygg- och miljönämndens beslut skall göra det genom besvär ställ till Länsstyrelsen i Stockholms län, Rättsenheten. Överklagandet skall skickas till Upplands Väsby kommun, Bygg- och miljökontoret, bygglovsenheten, 194 80 Upplands Väsby. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Överklagandet ska vara skriftligt. I brevet skall ni tala om vilket beslut ni överklagar, till exempel genom att ange ärendets diarienummer och datum. Ni bör skicka med handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning.