



Datum: 2024-02-29
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktr:
Diariernr: 2023.171 BMN

Bygg- och miljönämnden

Farkosten 11, Rättelseföreläggande olovligt borttagande av träd (2023-0042)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2023-01-23 ett tillsynsärende på fastigheten FARKOSTEN 11 för olovligt borttagande av träd i samband med nybyggnation av flerbostadshus. Ärendet har föregåtts av tidigare händelser:

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

- 2021-04-21 – Bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten FARKOSTEN 11 beviljades (delegationsbeslut Bygglov § D BI 2021–000385) med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.
 - Åtgärden ansågs då strida mot detaljplanen i fråga om bevarande av träd
 - Alingsås kommunekolog bedömde träden vara i dåligt skick och utan några särskilda ekologiska värden
 - Bygglovet medförde att endast ett av fyra träd skulle bevaras med information om att de andra träden kan ersättas ”med andra för området lämpliga träd”. I bygglovet står att byggherren avsåg att kompensera de nedtagna träden med nya planteringar intill platsen där träden stod
 - Motiveringen till beslutet var att avvikelserna är liten, av begränsad omfattning och förenliga med detaljplanens syften
- 2021-05-26 Två hyresgäster på grannfastigheten överklagade bygglovsbeslutet till länsstyrelsen
- 2021-08-20 Länsstyrelsen avslöt överklagandet
- 2021-09-01 Enligt protokoll vid tekniskt samråd har fastighetsägaren fått följande information: ”Har ett startbesked givits och ett byggnadsarbete påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft görs detta på egen risk. BI meddelar BH att han själv bör bevaka laga kraft.”
- 2021-09-24 Information om att Länsstyrelsens beslut överklagats till Mark- och miljödomstolen (MMD) av samma klagande
- 2022-03-07 MMD meddelar att ställningstagande är detsamma som Länsstyrelsen och att överklagandet ska avslås och bygglovet beviljas
- 2023-01-30 Bygglovet fick slutbesked
- 2023-01-31 Information om överklagande till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).
- 2023-08-30 MÖD anförde i sitt domskäl (2023-08-20, Mål nr P 3690 - 22) att borttagandet av träden innebär en för stor avvikelse från detaljplanen för att kunna godtas p g a:
 - Åtgärden strider mot detaljplanens n-bestämmelse för trädens bevarande
 - Inget särskilt skäl angavs för trädens bevarande

- Några säkerhetsrisker med träden har inte anförts
- Trädens dåliga skick och att kommunekologen därför inte bedömde dem vara särskilt skyddsvärda ansågs inte kunna medföra någon annan bedömning
- Grannfastighetens mark intill träden utgör byggrätt för komplementbyggnader, men då det inte finns angivelser om tillåten byggnadsarea ansåg MÖD att träden därmed inte heller utgör hinder för byggrätten

Mot denna bakgrund fattades beslutet att det inte finns förutsättningar att ge bygglov.

Mark- och miljööverdomstolen upphävde nämndens beslut och ansökan om bygglov avslogs. Därmed finns inget lov för de sökta åtgärderna och rätten att avverka träden gäller inte.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av två detaljplaner:

- DP 46 'Kv. Farkosten' (Laga kraft 1995-04-12)
- DP 208 'Bostäder vid Östra Ringgatan' (Laga kraft 2016-12-12), i samband med detta styckades fastigheten av till Farkosten 12. Denna detaljplan omfattar främst Farkosten 12, men även del av Farkosten 11.

DP 208 är den detaljplan som har betydelse för ärendet, den anger att tre av fyra träd ska bevaras utefter detaljplanens norra del. Samtliga träd som omfattas av n-bestämmelsen står på prickad mark. Det västligaste trädet intill Östra Ringgatan står på det som idag är Farkosten 12 och överlappas av byggrätten, det är detta träd som saknar n-bestämmelse. Övriga tre träd står på Farkosten 11, nära Farkosten 10 i norr samt gränsar precis till Farkosten 12 i söder, där marken får bebyggas med komplementbyggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bygg- och Miljönämnden i egenskap av tillsynsmyndighet har skyldighet enligt lag (11 kap. 5 § PBL) att pröva förutsättningarna för och behovet av att antingen ingripa eller besluta om en påföljd när det finns anledning att anta att lagen inte har följts.

Inom det tidigare beviljade bygglovet skulle endast ett av träden bevaras. På fastigheten, innan trädfällningen, fanns fyra stora träd, varav tre hade skydd i detaljplanens n-bestämmelse. Idag är alla fyra träd avvergade. Alla utom ett träd – det som saknade skydd – stod på grannfastigheten Farkosten 11.

Då avverkningsrätten inte längre gäller och träden redan fällts på sökandens egen risk, innebär det att platsen ska återställas. Det enda sätt att uppnå detta är genom återplantering.

Bedömningen efter konsultation med Landskapsarkitekten och Stadsträdgårds-mästaren är att det är motiverat att fastighetsägaren återplanterar nya träd av art: *Populus tremula* 'Erecta' (Pelarasp). Den största storleken som finns tillgänglig i handeln att köpa är: Stambusk 4x th 400–450 K. Den blir efterhand upp till 3,5 m bred i kronans omkrets. Kostnaden för en sådan Pelarasp är ca 8 090 kronor.

Ett rättelseföreläggande får endast riktas mot den som är fastighetsägare eller ägare av byggnadsverk vid tidpunkten för föreläggandet. Fastigheten Farkosten 11 ägs av Alingsåshem lokaler AB och detta rättelseföreläggande riktas därmed mot Alingsåshem lokaler AB.

Yttrande

Enligt Förvaltningslagen (2017:900) 25 § innan byggnadsnämnden meddelar ett rättelseföreläggande ska byggnadsnämnden ge den som föreläggandet är tänkt att riktas till tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelsen har 2023-12-01 skickats till Alingsåshem lokaler AB för yttrande. I sitt yttrande som inkom 2023-12-18 anger fastighetsägaren att de inte ser någon anledning att ersätta dessa träd då de var i dåligt skick och hade behövt tas ner av säkerhetsskäl oaktat nybyggnationen.

Fastighetsägaren anger vidare att de ska hålla byggherren Bostadsrättsföreningen Farkosten i Alingsås ansvarig för den olovliga nedtagningen av träden.

Skrivelsen bifogas som bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs Alingsåshem lokaler AB, org nr 556048–9162, i egenskap av fastighetsägare att senast 2024-12-03 återplantera tre pelaraspar (*Populus tremula* 'Erecta') i enlighet med de skyddade trädens placering i DP 208.

För att säkerställa att träden återplanteras på rätt plats krävs en utstakning före planteringen och en lägeskontroll efter utförd plantering. Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker.

Av Samhällsbyggnadsförvaltningen godkänd rättelse, med delmomenten utstakning, lägeskontroll och återplantering, utgör villkor för att bygglov ska kunna beviljas i efterhand.

Om ett föreläggande inte följs kan Bygg- och miljönämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad (11 kap 27§ PBL).

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Anmälan	2023-01-23
Fotografi	2023-10-27
Karta	2023-10-17
Beslut från MÖD	2023-08-30
Beslut om bygglov	2021-04-21
Yttrande-LA	2023-11-23
Yttrande frå FÄ	2023-12-18
Yttrande LA	2024-02-28

Lagrum

Plan- och bygglagen

11 kap 5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag.

11 kap 20 § 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).

11 kap 27 § Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

11 kap 37 § Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26 b eller 26 c § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

11 kap. 40 § Den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Förvaltningslagen

25 § Innan en myndighet fattar ett beslut i ett ärende ska den, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta den som är part om allt material av betydelse för beslutet och ge parten tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över materialet.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare - Alingsåshem lokaler AB, del kv
Bostadsrättsföreningen Farkosten i Alingsås fk.
Inskrivningsmyndigheten

Sophia Cohen
Bygglovschef
Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-02-29

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör Sophia Cohen,