

## Krav upphävande av bygglov Parkudden 3 m.fl. (2017-0546)

### Ärendebeskrivning

Anmälan avser begäran om upphävande av bygglov och startbesked på Parkudden 2 och 3, inkommen 2017-08-18. Denna skrivelse är upprättad av en fastighetsägare till Parkudden 4, och två fastighetsägare till Parkudden 1. I skrivelsen beskrivs bakgrunden till anmälan som lång byggtid, fullt ingrepp i kvarteret med stor stengrop utan skyddsräcken. Vidare beskrivs bakgrunden till begäran om upphävande av bygglov och startbesked med följande: byggherren saknar kompetens och ekonomisk styrka att genomföra projektet, samt att byggherren har överskridit tidsgränsen 2 år för att startbeskedet ska vara giltigt. Här hänvisas det till en dom i Kammarrätten 2009 och det anges att denna visar på att schaktning inte räcker för att ett bygge ska anses påbörjat och att detta kallas för förberedande åtgärder för bygget, och att bygge är påbörjat då grunden/plattan är påbörjad. I skrivelsen framgår därmed att följande alternativ bör ges: återfylla stengrop och avsluta projektet, eliminera brister i projektet och skaffa ny organisation med nytt bygglov, sälj projektet. Se mail begäran upphävande daterat 2017-08-18 för skrivelse i sin helhet.

Efter kontakt i mail 2017-09-22 med en av de som upprättat skrivelsen ovan, får byggnadsinspektör Håkan Söderberg ärendenummer till domen i kammarrätten i Jönköping: 2726-08, som skrivelsen ovan refererar till.

2018-08-22 inkom även anmälan avseende Parkudden 2 angående hållfasthet och rasrisk av väg för Parkudden 2. Se mail daterat 2017-08-22 för skrivelse i sin helhet.

Anmälan avser fastigheterna Parkudden 2 och 3. Bygglov är givna på fastigheterna Parkudden 2 (2013-12-13, dnr: 2013-0517) och Parkudden 3 (2013-12-12, dnr: 2013-0302) Startbesked är utfärdade för Parkudden 2 (2014-03-14 för etapp 1- spräng- och schaktningsarbeten, samt 2015-01-08) och Parkudden 3 (2014-03-14). För Parkudden 3 gällde det startbesked för etapp 1 – spräng- och schaktningsarbeten, där det under upplysningar framgår: *"Arbetsplatsbesök krävs ej i denna entreprenad. Nytt startbesked erfordras innan byggnadsarbetena fortsätter i nästkommande etapp."*

2017-09-12 yttrar Miljöskyddskontoret att de inte har något att erinra med anledning av anmälan.

Flertal arbetsplatsbesök har hållits på fastigheterna under byggtiden, bland annat följande i enlighet med mail från byggnadsinspektör daterat 2017-11-02:

*"-2015-02-23: Arbetsplatsbesök på Parkudden 2. Ett kortare besök gjordes även på Parkudden 3.*

*-2015-07-15: Arbetsplatsbesök på Parkudden 2. Ett kortare besök gjordes även på Parkudden 3.*

*-2016-07-16: Slutsamråd på Parkudden 5, fd del av Parkudden 2. Ett kortare besök gjordes även på Parkudden 3.*

*2017-08-23: Ett kort besök gjordes på Parkudden 2 och 3. Besöket föranleddes av konflikten mellan Parkudden 1 och 2 gällande släntförstärkningen mellan fastigheterna. Besöket är inte protokollfört."* Med anledning av den inskickade skrivelsen 2017-08-18 från fastighetsägarna på Parkudden 1 och 4 utfördes detta platsbesök på fastigheterna

Parkudden 2 och 3 2017-08-23 av byggnadsinspektör Håkan Söderberg och kontrollansvarige Bengt-Åke Hellstadius.

2017-09-25 hölls ett möte på samhällsbyggnadskontoret, Sveagatan 12 i Alingsås. Närvarande var en anmälare från Parkudden 4, och en anmälare från Parkudden 1 och från samhällsbyggnadskontoret i Alingsås, en byggnadsinspektör och en bygglovarkitekt (delvis).

I mail daterat 2018-04-13 från byggnadsinspektör framgår: ”[...]hade jag ett möte med BH och KA 2017-10-13. Mötet då handlade dock då om att KA och BI (jag) ville diskutera med BH om hon ansåg att byggprojektet på Parkudden 3 kunde slutföras inom stipulerad tid (december 2018). Vi fick då svar att BH insett det orimliga att få projekt klart i tid. BH är införstådd med att en ny ansökan om bygglov måste inlämnas innan byggprocessen kan återstartas.”

I mail daterat 2017-11-23 från byggnadsinspektör framgår: ”[...] Det är ovanligt att vi ställs inför problemet att behöva intyga att ett bygge är startat. Detta kan dock ske på flera sätt. t.ex att kontrollansvarige intygar detta eller, som i detta fallet, att jag som byggnadsinspektör noterat att en start har skett i samband med ett arbetsplatsbesök på Parkudden 2, 2015-02-23 (diariefört 2015-03-03). Min slutsats är att BH här har startat byggnationen på Parkudden 3 med god marginal - nästan 1 år innan tidsfristen gick ut. ”

Vid besöket noterades att byggherren, med sina omfattande sprängnings- och markarbeten, har startat sin byggnation på Parkudden 3 inom stipulerad tid 2 år från att bygglovet vann laga kraft. Detta intygas av byggnadsinspektör i mail enligt ovan samt framgår det av Gatuvybilder från Alingsås kommuns GIS-karta daterade 2014 att sprängningsarbeten hade påbörjats redan då (se bilaga fotodokumentation).

Tillsynsmyndighet ska enligt 11 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900), pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt bestämmelse enligt denna lag.

Begäran om förklaring skickades från kommunen 2017-12-20 till fastighetsägarna för Parkudden 3, Parkudden 2 och Parkudden 5 (förr del av Parkudden 2), med anledning av anmälan och med senaste svarsdag på yttrande 2018-01-26. I denna begäran framgår bland annat: ”Med anledning av inkommen skrivelse enligt ovan, ber vi er yttra er och beskriva de åtgärder ni anser vara påbörjade och dokumenterade inom angiven giltighetstid för bygglovet enligt 9 kap 43 § Plan- och bygglagen samt giltighetstid för startbesked i enlighet med 10 kap 25 § Plan- och bygglagen. Detta gäller alltså beskrivning av de åtgärder samt den dokumentation som är utförd inom giltighetstid för Parkudden 3 (bygglov daterat 2013-12-10, dnr: 2013-0302 och startbesked utfärdat 2014-03-14, med kontrollansvarig Bengt-Åke Hellstadius) av fastighetsägare eller dess kontrollansvarige.

För Parkudden 2 (bygglov daterat 2013-12-1, dnr: 2013-0517 med kontrollansvarig Bengt-Åke Hellstadius samt startbesked utfärdat 2014-03-14 för etapp 1-spräng och schaktningsarbeten samt 2015-01-07) inväntas att brister åtgärdas enligt utfärdat interimistiskt slutbesked 2016-06-20, i enlighet med 10 kap 36 § Plan- och bygglagen, inför utfärdande av slutbesked enligt 10 kap 34 § Plan- och bygglagen. Här önskas upplysning kring när detta planeras att ske från fastighetsägare/kontrollansvarig för Parkudden 2 respektive Parkudden 5 (som har tillkommit efter avstyckning från Parkudden 2) ”

2018-01-25 inkom samlat svar från fastighetsägarna för Parkudden 3, 2 och 5. Två exemplar har inkommit, varav den ena är undertecknad av fastighetsägarna. I texten framgår att

Parkudden 2 och 3 har påbörjats samtidigt med sprängning/schaktning efter startbeskedet 2014-03-14, innan tidsgränsen för startbesked (inom 2 år efter startbeskedet anges). Det framgår också att projektet blev försenat p.g.a. tvist med markentreprenören. Vad gäller Parkudden 2 och 5 kommenteras att de är färdiga och att brister enligt interimistiskt slutbesked 2016-06-20 har åtgärdats, förutom installation av hissar p.g.a. tvist med Cowi som anges ha försenat fortsättningen av projektet på Parkudden 2 och 3. Här hänvisas till slutsamråd på plats med bygginspektör daterat 2018-01-23. Vad gäller Parkudden 3, framgår det att den har sprängts och schaktats enligt bygglovsritningar och att den är försedd med skyddsräcken runt om, att vatten- och avlopp är draget till fastigheten, att stödmurar är på plats och att tomten är färdig för byggnation enligt bygglovsritningar. Det anges att de kan acceptera närmaste grannarnas frustration men inte göra mer nu och avvisar antydningarna på anmälan 2017-08-18. Se svar från fastighetsägare daterat 2018-01-25 för skrivelse i sin helhet.

Bygglov för stödmurar har sökts 2017-12-06 med diarienummer 2017-0802.

Enligt 9 kap. 43 § plan- och bygglagen om giltighetstiden för lov: *"Om inte annat följer av 9 eller 33 §, upphör ett bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft."*

Enligt 10 kap. 25 § plan- och bygglagen: *"Ett startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla. Ett startbesked för anmälningspliktiga åtgärder upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs."*

#### Bedömning för Parkudden 2 (som numera benämns Parkudden 2 och Parkudden 5)

För fastigheten Parkudden 2 utfärdades interimistiskt slutbesked för del av parhus (Rubrik: *"Parkudden 5, fd Parkudden 2"*) 2016-06-20, med hänvisning till att brister ska vara åtgärdade inför slutbesked. Där framgår: *"Vid genomgång har konstaterats att det finns följande brister som ska åtgärdas:[...] Övriga brister - Se slutsamrådsprotokoll."* I slutsamrådsprotokoll för slutsamråd 1 daterat 2016-06-17 framgår: *"Noteringar vid rundvandring på arbetsplatsen Utvärdigt: -Bygglovspliktiga markarbeten invid huset är ej färdigställda -Marken lutar mot huset på ett flertal ställen -Dagvattenledningar är ej anslutna till det kommunala systemet -Hissarna är ej installerade -Entrétrappan till PU 2 är ej färdigställd (ej godkänd) -Entrétrappan till PU 5 är endast tillfälligt färdigställd (godkänd till slutsam. 2) "*

2018-01-23 hölls slutsamråd på Parkudden 2 (numera Parkudden 2 och 5) och av detta protokoll framgår: *"Redovisning av eventuella avvikelser från bygglovet och byggreglerna Inga avvikelser rapporteras"*. Interimistiskt slutbesked expedierades 2018-02-02 för den del av Parkudden 2 (parhus- Rubrik: *"Parkudden 2, fd del av Parkudden 2"*), där följande framgår: *"Vid genomgång har konstaterats att det finns följande brister som ska åtgärdas: -Hiss är ej installerad -Loftgångens gångyta är ej färdigställd"*

Åtgärder på Parkudden 2 med anledning av anmälan daterad 2017-08-22 bedöms därav inte i detta tillsynsärende, utan tas separat från detta beslut, inför utfärdande av slutbesked på fastigheterna Parkudden 2 och Parkudden 5 om det då bedöms behövas.

För Parkudden 2 och Parkudden 5 (tidigare del av Parkudden 2), som inväntar att brister åtgärdas enligt utfärdade interimistiska slutbesked i enlighet med 10 kap 36 § Plan- och bygglagen, ska krav ställas på att de bristerna åtgärdas inför utfärdande av slutbesked enligt 10 kap 34 § Plan- och bygglagen.

Enligt 10 kap. 36 § plan- och bygglagen: *"Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). Ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt[...] När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked enligt 34 §. Lag (2014:900)."*

### Bedömning för Parkudden 3

Den dom som skrivelsen för anmälan från 2017-08-18 hänvisar till, Kammarrätten i Jönköping (2009-09-11, 2726-08), lyder under äldre lagstiftning ÄPBL (PBL 1987:10). I denna dom framför klagande att utgrävningar av hustomt, utplanering av bärlager, makadam och grusbädd under torpargrund genomförts innan tidsfristens utgång. Enligt 8 kap 33 § ÄPBL: *"Om inte annat följer av 14 eller 14 a §, upphör bygglov, rivningslov och marklov att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov. Lag (2007:1303)."* Byggnadsnämnden förelade klagande med vite med hänvisning till att byggnadsarbeten inte hade påbörjats inom två år, något som bekräftades i domen. Denna dom som skrivelsen för anmälan från 2017-08-18 hänvisar till bedöms inte utgöra relevans för detta beslut, då de i domen hänvisar till att endast utsättning har skett och att det saknades färdig torpargrund inom de två år byggnadsarbeten måste påbörjas, vilket gjorde att byggnadsarbeten sammanhängande med bygglovet inte bedömdes ha påbörjats. Här hade alltså inga byggnads-, rivnings- eller markarbeten kommit igång.

Enligt Boverkets PBL kunskapsbanken om marklov och tolkningar i relation till plan- och bygglagen: *"Inom områden med detaljplan krävs, med vissa undantag, marklov för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge[...] Uttrycket schaktning innefattar både jord- och bergschaktning. Bergschaktning fordrar sprängning innan schaktningsarbetet kan börja. Sprängning kan därför i vissa fall ingå som ett led i schaktningen. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 707)[...] Schaktning och fyllning som görs i samband med byggnadsarbeten som det har beviljats bygglov för kräver inte marklov eftersom förändringar av marknivån ska prövas i bygglovsärendet.[...] Prövningen görs då bland annat mot plan- och bygglagens bestämmelser om hur tomter ska ordnas. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 707 f.)"*

Under bygglovsprövningen ska bedömningen ha gjorts i enlighet med bland annat krav i plan- och bygglagen 8 kap. som behandlar bland annat tomter, i 9 §: *"En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att*

- 1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,*
- 2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,*
- 3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,*
- 4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,*
- 5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och*
- 6. risken för olycksfall begränsas."*

För fastigheten Parkudden 3 gäller enligt bygglovets detaljplan A431, Del av Klinten, laga kraftvunnen 1975-01-03.

För Parkudden 3, bedöms bygglovets omfatta markarbeten som krävs för byggnationen. För Parkudden 3 bedöms därav byggnadsarbeten, marklovspliktiga delar i enlighet med krav i 9 kap 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) vara påbörjade i enlighet med bygglovets utfärdat 2013-12-12 och startbesked utfärdat 2014-03-14, alltså inom angiven giltighetstid för bygglovets enligt 9 kap 43 § Plan- och bygglagen samt giltighetstid för startbesked i enlighet med 10 kap 25 § Plan- och bygglagen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det på fastigheten Parkudden 3 därför inte har med anledning av det som anförs i anmälan, har vidtagits någon åtgärd som strider mot Plan- och bygglagen, då tid återstår för avslutande av åtgärder i enlighet med bygglovets.

För båda fastigheterna Parkudden 2 och Parkudden 3 görs följande bedömning. Bygglov som är givet ska inte återkallas eller upphävas då det bedöms som gynnande beslut i förvaltningsrättslig mening i enlighet med 27 § Förvaltningslagen (1986:223). Då tid återstår för att slutföra åtgärderna, avslutas ärendet härmed utan ytterligare åtgärd.

### Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 5 § Plan- och bygglagen beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att inte ingripa. Ärendet avslutas och avskrivs utan ytterligare åtgärd.

### Upplysningar

Parkudden 5 är en avstyckad del av Parkudden 2, och omfattas av bygglovets för Parkudden 2, och får därför detta beslut för kännedom.

Detta beslut kan överklagas. Information om hur man överklagar byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap 3 § Plan- och bygglagen bifogas beslutet.

Handlingar:	Diarieförd/expedierad:
1. Mail begäran	2017-08-18
2. Bilaga -5 bilder från anmälare	2017-08-18
3. Dom Kammarrätten i Jönköping	2009-09-11
4. Mail från anmälare	2017-08-22
5. Bygglov Parkudden 3	2013-12-12
6. Startbesked etapp 1-Parkudden 3	2014-03-14
7. Bygglov Parkudden 2	2013-12-13
8. Startbesked etapp 1 Parkudden 2	2014-03-14
9. Startbesked Parkudden 2	2015-01-08
10. Slutsamrådsprotokoll 1-Parkudden 2	2016-06-17
11. Interimistiskt slutbesked 1-Parkudden 2	2016-06-20
12. Slutsamrådsprotokoll 2-Parkudden 2	2018-01-23
13. Interimistiskt slutbesked 2- Parkudden 2	2018-02-02
14. Mail från byggnadsinspektör	2017-11-02
15. Mail från byggnadsinspektör	2017-11-23
16.&17. Svar från fastighetsägare	2018-01-25
18. Bilaga – fotodokumentation	2018-04-10

### Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Parkudden 3, 2 och 5, Anmälare tillsyn, PoIT, Akten.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Ulrika Samuelsson  
Plan- och bygglovchef

Aila Hirvonen  
Stadsarkitekt

Håkan Söderberg  
Byggnadsinspektör