

Datum: 2020-11-30
Handläggare: Oskar Lindstedt

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariernr: 2020.684 SBN

Tillsyn Olovlig åtgärd LÖVEKULLE 1:147 (BACKEBOVÄGEN 14) 2019-783

Ärendebeskrivning

Anmälan inkom 2019-11-15 och avser Tillsyn Olovlig åtgärd på fastigheten LÖVEKULLE 1:147 (BACKEBOVÄGEN 14).

Enligt inkommen anmälan 2019-11-15 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Lövekulle 1:147, efter att en anmälan inkommit om att markåtgärder påbörjats utan marklov och startbesked på fastigheten. Markåtgärderna omfattar gator och gång- och cykelväg och iordningställande av markområde för lekplats. Anläggningarna medför avsevärd ändring av markens höjdläge inom detaljplanelagt område (>0,5 m).

2020-10-15 skickades en kommunicering till fastighetägaren där man upplyste om den inkomna anmälan och vad den avser. Man gav fastighetägaren möjlighet att yttra sig över den olovligt utförda åtgärden enligt 11 kap. 58 § senast 2020-11-06

Man gav fastighetsägaren möjlighet att vidta rättelse, dvs. att det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden och att om rättelse vidtas kommer ingen sanktionsavgift tas ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

Enligt ritningar samt ansökan om marklov (LOV 2019-000246) uppgår ytan till 5500 kvadratmeter.

Yttrande

2020-11-06 inkommer ett skriftligt yttrande på den kommunicering som skickats. I yttrandet skriver man;

"Exploateringsenheten har i uppdrag att, när en detaljplan antas, bygga ut den allmänna plats marken inom planen. Då det också fanns ett exploateringsavtal med privata fastighetsägare inom området så har

exploateringsenheten också ett ansvar att skyndsamt fullfölja sina åtaganden

emot dessa. Projekteringen av utbyggnaden vid Backebövägen handlades upp 2017 men ett överklagande av projektörsupphandlingen gjorde att projekteringen påbörjades under hösten 2018 och blev klar under våren 2019. En kontakt med bygglovsavdelningen togs i samband med att upphandlingen av entreprenaden pågick för att undersöka om bygglov/marklov krävdes. Svaret blev att det troligen behövdes marklov så projekteringshandlingarna skickades in som en marklov/bygglovsansökan 2019-04-11. Entreprenören handlades upp och arbetet sattes igång. Ingen kontakt från bygglov skedde under sommaren/hösten 2019. Slutbesiktning skedde 2019-10-23. Handläggare i ärendet tilldelades 2019-11-05 och marklov beviljades 2020-04-30."

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 81, Skår, (2002-02-04) och DP198, Bostäder vid Skårsvägen, (2016-07-05). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att Park, Idrott/Lek, Natur, Bostäder samt tomtmark inom 4 meters gräns från gata får inte höjas eller sänkas mer än 1,5 meter från grundkartans marknivå på närmaste del av gränsen. I planerna anges inte plushöjder för gata och väg.

Bedömning

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Den markåtgärd som är utförd på fastigheten Lövekulle 1:147, genom att marknivåns höjdläge ändrats inom detaljplanelagt område med (>0,5 m) är en marklovspliktig åtgärd. I plan- och bygglagen 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. Detaljplanen redovisar inte detta och åtgärden kräver därmed marklov.

Markåtgärderna slutfördes enligt svar på kommunikering 2019-10-23. När slutbesiktningen och åtgärden slutförts hade inte marklov beviljats. Det innebär att en sanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Eftersom markåtgärden är en marklovspliktig åtgärd som utförts innan marklov och startbesked beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Sanktionsavgiften för att ha genomfört markåtgärder på en yta av 5500 kvadratmeter innan marklov och startbesked beviljats är 522 665 kronor.

Alingsås kommun, är fastighetsägare samt beställare av åtgärden och bedöms således vara den som anspråket riktas mot och som sanktionsavgiften ska tas ut av.

Alingsås kommun (Kommunledningskontoret), har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelserna då åtgärden påbörjades 2019.

Trots att förvaltningen har informerat om att byggsanktionsavgifter kan påföras har fastighetägaren inte vidtagit rättelse. Rättelse innebär att marken återställs till sitt höjdläge som var innan åtgärden genomfördes.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att en byggsanktionsavgift på 522 665 kronor tas ut för att utan startbesked ha genomfört markåtgärder innan marklov och startbesked beviljats.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten Lövekulle 1:147, Alingsås kommun (212000-1553) en byggsanktionsavgift om totalt 522 665 kronor för att en marklovspliktig åtgärd påbörjats innan byggnadsnämnden gett ett startbesked och marklov.

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Faktura sänds separat.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL,)

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 10 kap 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan ett startbesked getts.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter.

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska en byggsanktionsavgifts storlek framgå av de föreskrifter som har meddelats och avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Enligt 9 kap. 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kronor.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beräkning

Area	5500 kvadratmeter
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,05 * pbb) + (0,002 * pbb * area)$
Beräkning	$(0,05 * 47300) + (0,002 * 47300 * 5500)$
Beräknad sanktionsavgift	522 665 kronor

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2019-11-15
Kommunicering	2020-10-15
Svar på Kommunikering	2020-11-06
Ansökan om marklov	2019-04-11
Ytskicktsplan 1 från marklov	2019-04-11
Ytskicktsplan 2 från marklov	2019-04-11
Ytskicktsplan 3 från marklov	2019-04-11

Bilaga: Beräkning av sanktionsavgift 2020-11-19.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare REK MB (Alingsås Kommun, 44181 ALINGSÅS), Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Oskar Lindstedt
Bygglovshandläggare