



Kallelse Jävsnämnden

Tid: onsdag 22 februari 2023 kl. 16:00

Plats: Västra Roten, kommunhuset i Lilla Edet

Ärenden

Föredragande

Formalia

- 1 Upprop
- 2 Val av justerare och tid för justering
- 3 Godkännande av dagordning
- 4 Anmälan av jäv

Ärenden

- | | | | |
|---|---|--------|-------------------------------------|
| 5 | Beslut om byggsanktionsavgift efter tillsyn på fastigheten [REDACTED] | 2023/2 | Hans Tjäder,
bygglovshandläggare |
| 6 | Beslut efter tillsyn på fastigheten [REDACTED]
[REDACTED] | 2023/1 | Hans Tjäder |
| 7 | Information | | |
| 8 | Anmälan av inkomna skrivelser | | |
| 9 | Redovisning av delegationsbeslut | | |

Camilla Olofsson (M)

Ordförande



Beslut efter tillsyn av olovligt byggande på fastigheten

Dnr: MB-2022-687

Förslag till beslut

Ägaren till fastigheten [REDACTED] påförs en byggsanktionsavgift om 16 663 kronor för att utan startbesked ha påbörjat byggnationen av en liten byggnad och ett plank.

Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från delgivning av detta, även om beslutet överklagas.

Viktig information

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Bygglovsenheten kommer därför att följa upp ärendet tills dess att rättelse har skett.

Handlingar som tillhör beslutet

- Sammanställning av utredning med fotografier, dnr MB-2022-687-7

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Anmälan, dnr MB-2022-687-1

Sammanfattning av ärendet

Bygglovsenheten fick under hösten 2022 kännedom om att en husvagn skulle ersatt ett tidigare nedbrunnet hus på fastigheten [REDACTED]. Fastigheten besiktigades den 8 december 2022. Vid besiktningen påträffades nyuppförda byggnader (två husvagnar och en liten byggnad) och byggnadsverk (plank). Vid en ny besiktning den 2 februari 2023 hade två husvagnar och merparten av planket rivits. Kvar på fastigheten stod en liten byggnad och ett 7 meter långt plank. Efter granskning av flygbild över området konstateras att den lilla byggnaden och planket tillkommit efter våren 2020.

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan startbesked lämnats. Påbörjas en bygglovspliktig åtgärd innan startbesked lämnats ska jävsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift vars storlek framgår av 11 kap.

Byggsanktionerna för liten byggnad och plank uppgår tillsammans till 16 663 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ärendet

Bygglovsenheten fick under hösten 2022 kännedom om att en husvagn skulle ersätta ett tidigare nedbrunnet hus på fastigheten [REDACTED]. Fastigheten besiktigades den 8 december 2022. Vid besiktningen påträffades ingen husvagn på fastigheten [REDACTED] men på grannfastigheten [REDACTED] stod två husvagnar uppställda. Därutöver uppmärksammades en ny, liten byggnad och nya plank.

Fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] ägs och förvaltas av samma ägare. Fastighetsägaren närvarade under en del av besiktningen. Han uppgav att husvagnarna användes som bostäder och att det lilla, nybyggda huset var åt hans hund. Planken hade han satt upp eftersom hunden skulle kunna hoppa över ett staket.

Strax efter jul och nyår meddelade ägaren att rättelse hade vidtagits.

Bygglovsenheten besiktigade fastigheten på nytt den 15 februari 2023 och konstaterade då att husvagnarna och stora delar av planket tagits bort. Den lilla byggnaden (hundhus) och 7 meter plank (plank 3) fanns dock kvar.

Kommunicering

Fastighetsägaren har fått ta del av förvaltningens bedömning, förslag till beslut och information om byggsanktionsavgiften. Han har i telefon den 4 januari 2023 meddelat att han har flyttat husvagnarna, rivit det lilla huset och planken.

Motivering till beslutet

Lagparagrafer som beslutet grundar sig på

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) 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 m.m.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. i plan- och byggförordningen, PBF, (2011:338). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Under vissa förutsättningar behöver avgiften inte tas ut enligt 11 kap 53 § andra stycket PBL. Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet är oproportionerlig.

Det krävs bygglov för en ny byggnad enligt 9 kap. 2 § punkt 1 PBL.

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att uppföra plank enligt 6 kap. 1 § punkt 7 PBF.

En åtgärd som kräver bygglov får enligt 10 kap. 3 § PBL inte påbörjas innan samhällsnämnden gett ett startbesked.

Bygglövsenhetens bedömning

I huvudbyggnaden på fastigheten [REDACTED] finns en målarfirma och minst tre bostadslägenheter. För fastigheten gäller detaljplan för Lödöse samhälle med aktnummer 15-STY-1212. Markanvändningen är industriändamål. Efter granskning av flygbild över området konstateras att den lilla byggnaden och planket tillkommit efter våren 2020. Nämnden har således rätt att ta ut en byggsanktionsavgift då mindre än fem år har gått sedan byggnaden och planket uppfördes.

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan startbesked lämnats. Påbörjas en bygglovspliktig åtgärd innan startbesked lämnats ska nämnden ta ut en byggsanktionsavgift vars storlek framgår av 11 kap. PBL.

Liten byggnad

En liten byggnad har uppförts på den östra delen av fastigheten. Byggnaden som är på 6,25 m² är uppförd till fastighetsägarens hund. Då det på fastigheten inte finns något en- eller tvåbostadshus finns ingen möjlighet att uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad på platsen. Byggnaden kräver således bygglov och startbesked, vilket saknas.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Sanktionsarea (6,25 m ² -15 m ²):	0 m ²
Aktuellt prisbasbelopp:	48 300 (2022)
Beräkningsgrundad formel:	$(0,25 \cdot pbb) + (0,005 \cdot pbb \cdot \text{area})$
Beräkning:	$(0,25 \cdot 48\,300) + (0,005 \cdot 48\,300 \cdot 0)$
Beräknad sanktionsavgift:	12 075 kr

Plank

Planket är 7 meter långt och 1,6 meter högt. Det är uppfört längst del av den södra fastighetsgränsen av stående träplank. Genomsiktligheten är mindre än 50 %. Plankets syfte, varaktiga konstruktion, höjd och täthet gör att bygglövsenheten bedömer att det är ett bygglovspliktigt plank.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Löpmeter:	7 m
Aktuellt prisbasbelopp:	48 300 (2022)
Beräkningsgrundad formel:	$(0,025 \cdot pbb) + (0,01 \cdot pbb \cdot \text{löpmeter})$
Beräkning:	$(0,025 \cdot 48\,300) + (0,01 \cdot 48\,300 \cdot 7)$
Beräknad sanktionsavgift:	4 588 kr

Upplysningar

- Detta beslut kan överklagas, se bifogad information om *Hur man överklagar*.
- Om föreläggandet inte följs kan jävsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.
- Information om föreläggande kommer att antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Emma Bönnevig
Bygglovshandläggare

Beslutet delges:

Fastighetsägaren (avgiftsskyldige)

Beslutet meddelas:

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje
VA-enheten



Beslut efter tillsyn av ovårdad tomt (slänt) på fastigheten [REDACTED]

Dnr: MB-2022-686

Förslag till beslut

Ägarna till fastigheten [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED], föreläggs att genomföra följande åtgärder på fastigheten [REDACTED]:

- att säkra jordslänten så att den inte rasar.

Åtgärderna ska vara utförda senast fyra månader efter det att ägaren till fastigheten delgetts detta beslut.

Detta beslut gäller omedelbart, även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Anteckning om klagomål från VA-enheten, dnr MB-2022-686-1

Sammanfattning av ärendet

På fastigheten [REDACTED] har en slänt lämnats orörd efter att påbörjade markarbeten inte följts av den planerade byggnationen av ett enbostadshus. Byggarbetena avbröts när marken schaktats ut och lämnade kvar den aktuella slänten.

På fastigheten har VA-enheten en ledningsrätt för vatten och avlopp. En avloppsledning löper utmed den östra fastighetsgränsen och ligger i slänten. Om ett större skred går kan avloppsledning och brunn gå sönder, vilket kan få allvarliga konsekvenser.

Slänten består av finkorniga jordarter och ett ras kan uppstå eftersom släntens vinkel är brant. Risken ökar över tid då regn och vatten gräver ur slänten genom erosion. Därmed kommer släntens bärförmåga minska. De mindre ras som gått i slänten visar att slänten är instabil. Om slänten rasar kan raset dra med sig den kommunala avloppsledningen vilket kan ge ett brott på ledningen och spillvatten kan komma att läcka ut. Det är inte enbart ett hot för miljön utan även för omgivningens markstabilitet. Ett mer omfattande ras kan även medföra konsekvenser för grannfastigheten [REDACTED] och den närliggande kyrkogården. Åtgärder måste vidtas för att förhindra att ett ras sker.

Då ett ras inom tomten kan få allvarliga konsekvenser beslutas att detta åtgärdsföreläggande ska gälla omedelbart, alltså även om beslutet överklagas.

Beskrivning av ärendet

Tillsynsärendet registrerades efter ett internt möte den 19 september 2022 med kommunens VA-enhet. VA-enheten var fundersam på den slänt som lämnats orörd efter att påbörjade markarbeten inte följts av den planerade byggnationen av ett enbostadshus.

På fastigheten har VA-enheten en ledningsrätt för vatten och avlopp. Ledningsrätten löper utmed den östra fastighetsgränsen och i framkant av slänten ligger en avloppsledning och en brunn. Om ett större ras går kan avloppsledningen och brunnen åka med i raset, vilket kan få allvarliga konsekvenser.

Bygglovsenheten besiktigade fastigheten den 8 december 2022. Vid besiktningen konstaterades att fastigheten har schaktats ut och en slänt med en brant vinkel har lämnats kvar utmed den östra fastighetsgränsen. Släntkrönet ligger cirka tre meter väster om en avloppsbrunn. Slänten består av finkorniga jordarter. I slänten finns spår av flera mindre skred.

Kommunicering

Inför beslutet har fastighetsägarna getts möjlighet att ta del av bedömningen och det som tillförts ärendet av andra. Fastighetsägarnas kontaktperson har hört av sig och har muntligen meddelat att de ska åtgärda slänten om det behövs.

Motivering till beslutet

Lagparagrafer som beslutet grundar sig på

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) 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 m.m.

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden enligt 11 kap. 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt 11 kap. 38 § PBL får byggnadsnämnden bestämma att åtgärden som föreläggandet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet inte har vunnit laga kraft.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår och så att risken för olycksfall begränsas. Det framkommer av 8 kap. 9 § PBL.

En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer, enligt 8 kap. 15 § PBL.

Bygglovsenhetens bedömning

Slänten är resultatet av ett påbörjat markarbete för ett enbostadshus. Byggnationen av bostadshuset påbörjades aldrig. I stället valde förra fastighetsägaren att sälja fastigheten. De nuvarande fastighetsägarna hade till en början avsikten att färdigställa den planerade

byggnationen och tomten, men så blev det inte. Istället har bygglovets nu löpt ut och det krävs ett nytt bygglov innan fastigheten kan bebyggas.

Slänten består av finkorniga jordarter och ett ras kan uppstå eftersom släntens vinkel är brant. Risken ökar över tid då regn och vatten gräver ur slänten genom erosion. De mindre ras som gått i slänten visar att slänten är instabil. När slänten rasar kan den ta med sig den kommunala avloppsledningen som ligger i slänten. Ett mer omfattande ras kan även få konsekvenser för grannfastigheten [REDACTED] och den intilliggande kyrkogården.

Den aktuella tomten är idag obebyggd, men ligger inom en detaljplan som tillåter att ett bostadshus uppförs. Utifrån nämnda omständigheter är tomten att betrakta som en obebyggd tomt som kan komma att bebyggas i framtiden. En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppstår och så att risken för olycksfall begränsas. En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas. På grund av den slänt som lämnades kvar när den planerade byggnationen inte färdigställdes finns idag en risk för ras på tomten som kan dra med sig en kommunal avloppsledning och i värsta fall delar av grannfastigheterna. Ett ras på tomten kan således få både allvarliga och kostsamma konsekvenser och därför måste åtgärder vidtas för att förhindra att en sådan olycka sker.

Nuvarande fastighetsägare har haft tomten i cirka ett år. Bygglovsenheten har diskuterat bygglov och slänten med dem och uppmanat dem att lämna in en ny ansökan om bygglov. Bygglovsenheten har ingen information om släntens stabilitet. De ras som skett i slänten har sannolikt uppstått i samband med störtskurar. Kraftiga regn och nederbörd hör till nuvarande årstid och det går inte att utesluta att slänten kommer att deformeras och att nya ras kan ske. Därför bör slänten åtgärdas skyndsamt. Fyra månader bedöms vara en rimlig tid för att säkra upp den med hänsyn till de allvarliga konsekvenser ett ras kan ge.

Då ett ras inom tomten kan få allvarliga konsekvenser föreslås jävsnämnden besluta att detta åtgärdsföreläggande gäller omedelbart, alltså även om beslutet överklagas.

Upplysningar

- Beslutet går att överklaga, se bifogad överklaganhänvisning.
- Marklov krävs för att väsentligt ändra marknivån inom en fastighet i ett område med detaljplan. Med väsentlig ändring avses att marknivå ändras mer än 0,5 meter.
- Bygglov krävs för att sätta upp en stödmur.
- En åtgärd som kräver mark- eller bygglov får inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Emma Bönnevig
Bygglovshandläggare

Beslut delges fastighetsägarna med rekommenderat brev
Fastighetsägarna

Beslutet meddelas

