

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum
2021-06-23

§

Ärendelista

§ 109

Rättelseföreläggande med vite för olovliga markåtgärder

Laholms kommun

Samhällsbyggnadsnämnden har haft sammanträde den 23 juni 2021

SBN § 109, som justerats omedelbart den 23 juni 2021, finns tillgängligt i Stadshuset,
Humlegången 6, 312 80 Laholm

Lena Boström

Nämndsekreterare

Bevis om anslag

Att ovanstående tillkännages på kommunens anslagstavla från och med den 24 juni till och med den 15 juli 2021 intygas.

.....

Lena Boström

Nämndsekreterare

Plats och tid	Stadshuset, Laholm kl. 10.15 – 10.45
Beslutande	Knut Slettengren (M) Gudrun Pettersson (C) Ove Bengtsson (S) Kennet Gertsson (M) (Deltagande på distans) Siv Pahlsson (S) (Deltagande på distans) Mikael Sandén (SD) (Deltagande på distans) Lamis Al Nouri (C) (Deltagande på distans)
Övriga deltagande	Johanna Olsson (M), ersättare (Deltagande på distans) Margareta Lindgren (MP), ersättare (Deltagande på distans) Leif Sunesson (S), ersättare (Deltagande på distans) Lars Inge Johansson (LP), ersättare (Deltagande på distans) Niklas Wilsson, förvaltningschef Mila Sladic, samhällsutvecklingschef Bo Lennartsson, tf chef för byggnadsenheten Mickael Abrahamsson, bygglovhandläggare Catharina Örnbaden, bygglovhandläggare Lena Boström, nämndsekreterare
Utsetts att justera	Gudrun Pettersson (C)
Plats och tid för justering	Stadshuset 2021-06-23, kl.10.45
Paragrafer	109
Sekreterare	_____ Lena Boström
Ordförande	_____ Knut Slettengren (M)
Justerande	_____ Gudrun Pettersson (C)

SBN § 109

Dnr SBN2021-000264

Rättelseföreläggande med vite för olovliga markåtgärder

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kapitlet, 20 § plan- och bygglagen att förelägga fastighetsägaren till XX, med ett rättelseföreläggande som ska gälla omedelbart enligt 11 kapitlet 38 § plan- och bygglagen. Rättelseförelägandet innebär att fastighetsägaren ska vidta rättelse genom att återställa marken till dess ursprungliga nivåer (plushöjder) senast den 21 juli 2021, i enlighet med det kartunderlag som fastighetsägaren beställt och tagit del av från kommunens mättningsgrupp i form av nybyggnadskarta den 21 april 2021.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kapitlet, 37 § plan- och bygglagen att förena förelägandet med ett vite om 50 000 kronor. Vitet föreläggs som löpande vite om 50 000 kronor för varje påbörjad månad som rättsförelägandet inte följs enligt 4 § Lag (1985:206) om viten.

Beslutet översänds till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 11 kapitlet 40 § plan- och bygglagen (PBL).

Paragrafen justeras omedelbart.

Upplysning

För markens återställande ska beräkning och utredning av sakkunnig inom geoteknik ligga till grund, för att markens egenskaper och bärrighet ska uppnå sitt ursprungliga skick.

När rättelse har vidtagits ska fastighetsägaren kontakta byggnadsenheten som prövar förutsättningarna avseende om rättelse har vidtagits.

forts

forts

Upplysning om hur du överklagar

Du kan överklaga detta beslut till länsstyrelsen. Skrivelsen med överklagandet ska ha kommit in till Laholms kommun, samhällsbyggnadsnämnden, 312 80 Laholm, inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Ange i skrivelsen vilket beslut som överklagas och vilken ändring som begärs.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser olovligt utförda markåtgärder i form av schaktning och uppfyllnad av markmassor på fastigheten xx. Fastigheten ligger inom planlagt område och åtgärden är därför en bygglovspliktig åtgärd enligt plan- och bygglagen. Fastigheten omfattas av detaljplan 13-RAN-520, med tillägg i 1381-P06/41.

Undertecknad handläggare har varit på platsbesök. Av bifogade fotografier, foto 1-5 samt underlag från kommunens mätningssgrupp framgår att det rör sig om påtagliga markåtgärder där fastighetsägaren låtit schakta bort stora delar av marken på fastigheten för att ge plats åt den byggnation som han sökt bygglov för.

Granskning har påbörjats i bygglovsärendet. Dock var ärendet inte komplett och föreläggande om komplettering skickades ut samma dag som granskningen påbörjades, den 31 maj 2021. I ärendet låg en anteckning gjord av en kollega om att grannar till fastigheten hade ringt in den 24 maj 2021 och anmält att markarbeten påbörjats i form av att ett ”stup” skapats samt höjningar av marken invid. Platsbesök planerades in och utfördes de 1 juni 2021.

Vid platsbesöket blev det uppenbart att de åtgärder som utförts kan utgöra risk för olyckor. Det föreligger bland annat risk för ras då marken, enligt okulär bedömning på plats, består av sand som vid det varma och soliga väder som råder, snabbt torkar upp och börjar erodera. Vid tiden för platsbesöket hade sanden börjat erodera och falla ner från den vertikala ”markvägg” på cirka 3,7 meter som schaktningen orsakat. På fastigheten som angränsar i norr, ovanför denna ”markvägg” ligger ett bostadshus nära angränsande. Det finns tecken på att det från en mindre dagvattenledning från denna angränsande fastighet som utmynnar i ”markväggen” runnit ut vatten som på den korta tiden redan gröpt ur sanden.

forts

forts

Utifrån en bedömning på plats, av de uppenbara synliga påverkningar som åtgärden ger marken, behöver marken återställas omgående för att förhindra olyckor och ras.

Det har efter platsbesöket förelagts fastighetsägaren att komma in med yttrande från sakkunnig avseende markens förutsättningar och hantering av den rådande marksituationen. De stora nivåkillnader som uppkommit genom schaktningen har mätts in av mätninggruppen och bifogas som underlag. Det har kommunicerats med fastighetsägaren att det inte finns förutsättning att ge marklov för åtgärderna eftersom det inte bedöms lämpligt att utföra denna typ av markåtgärd på platsen utefter fastighetens förutsättningar och utformning. Markens sluttning på fastigheten, innan utförda åtgärder, hade krävt utplaning till viss del för att bebygga fastigheten samt byggnation utformad och lämpad för platsens och markens beskaffenhet. Att schakta bort och orsaka de uppkomna förhållandena ses mycket olämpligt. Det ska tilläggas att massor som behövt omfördelas på fastigheten även har placerats på del av fastigheten som är allmän plats, parkmark.

Fastighetsägaren har inte kommit in med yttrande från sakkunnig i form av geotekniskt utlåtande avseende markens förutsättningar och bärighet inom utsatt tid på två veckor.

Med anledning av ovanstående kommer nytt platsbesök ske innan nämndens sammanträde den 23 juni 2021 för att konstatera om arbeten med att återställa marken till sitt ursprungliga skick utförts innan beslut tas gällande föreläggande förenat med vite.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kapitlet 11 § plan- och bygglagen krävs det 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.

Enligt plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden ge fastighetsägaren tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov för en åtgärd, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

forts

forts

I det aktuella fallet har bedömningen gjorts att förutsättningar för lov inte finns enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen. Anledningen till att förutsättningar för lov inte finns är utifrån de förutsättningar som råder på fastigheten i och med de utförda åtgärderna. Det bedöms inte lämpligt att ändra markens höjdläge så kraftigt genom att schakta bort massor och skapa en vertikal ”markvägg” av denna utformning och höjd. Förutsättning saknas även för att bevilja marklov för höjning av marken på allmän plats.

Enligt 11 kapitlet, 20 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden förelägga fastighetsägaren eller den som äger byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid om en åtgärd har vidtagits i strid mot plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen. I det aktuella fallet har fastighetsägaren utfört markåtgärder i strid mot denna lag då schaktning och fyllning som utförts saknar lov och förutsättningar för lov inte finns.

Byggnadsenheten kan därför konstatera att förutsättningar för att rikta ett rättelseföreläggande mot fastighetsägaren finns.

Byggnadsenhetens samlade bedömning är därför att markåtgärder utförts i strid mot plan- och bygglagen. Det finns inte förutsättningar att ge lov i efterhand och det har inte förflutit mer än tio år från det att åtgärderna utförts. Byggnadsenheten anser därför att samhällsbyggnadsnämnden ska rikta ett rättelseföreläggande mot fastighetsägaren till XX att vidta rättelse genom att återställa marken till dess ursprungliga nivåer enligt underlag i form av nybyggnadskarta från den 21 april 2021.

Enligt 11 kapitlet 37 § plan- och bygglagen framgår att ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

Som förslag till beslut lämnar därför byggnadsenheten att rättelseföreläggande ska riktas mot fastighetsägaren till XX, och att förelägandet ska börja gälla från beslutsdatum.

forts

forts

Rättelseföreläggandet innebär att marken återställs till dess ursprungliga nivåer (plushöjder) senast den 21 juli 2021, i enlighet med det kartunderlag som fastighetsägaren beställt och tagit del av från kommunens mättningsgrupp i form av nybyggnadskarta från den 21 april 2021.

Byggnadsenheten anser att beslutet om rättelseföreläggande ska gälla omedelbart, med anledning av att den utförda åtgärden medför risk för olyckor och fara för människors hälsa och säkerhet, enligt 11 kapitlet, 38 § plan- och bygglagen.

Byggnadsenheten anser att rättelseföreläggandet bör förenas med ett löpande vite om 50 000 kronor för varje påbörjad månad som rättsföreläggandet inte följs enligt 4 § Lag (1985:206) om viten.

Samhällsbyggnadsnämnden delar byggnadsenhetens bedömning av ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse TJB 50/21

Foto 1-5 (samtliga från platsbesöket 2021-06-01)

Nybyggnadskarta utförd 2021-04-21

Dokument med höjder från mättningsgruppen (före och efter åtgärden) 2021-06-08

Beslutsgång

Ordföranden avslutar ärendet med att ställa frågan till samhällsbyggnadsnämnden om alla ledamöter anser sig ha deltagit i ärendet på lika villkor och finner att så skett.

Beslutet skickas till:

NN, rek+mb

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje