

Datum: 2025-04-22
Diarienummer: LOV 2024-000494

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift

Ärende: Tillsyn gällande utformning

Fastighet: ABBORREN 23

Fastighetsägare:

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden startade 2024-08-16 ett tillsynsärende på fastigheten ABBORREN 23 () efter en anonym anmälan om att beviljat bygglov på fastigheten har inte följts.

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt byte av tak på garagedelen beviljades den 17 augusti 2018 genom delegationsbeslut (Dnr 2018–0329). Enligt beslutet omfattade tillbyggnaden ett uterum med en yta på 24 m², placerat vid byggnadens västra fasad på samma plats och med samma storlek som det befintliga uterum som revs. Tillbyggnadens fasad skulle kläs med vitmålad träpanel, taket skulle täckas med plåt.

Vidare i beslutet anges att garagetaket skulle ändrats till ett sadeltak med en lutning på 27 grader likt med den befintliga bostadsbyggnaden.

Vid tillsynsbesök på fastigheten ABBORREN 23 2024-10-11 noterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att utförda åtgärder på fastigheten inte överensstämmer med beviljat bygglov samt att andra åtgärder har utförts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändringarna kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § 3 st. PBL.

Fastighetsägaren skickade ansökan om bygglov i efterhand 2025-02-05.
Bygglov med startbesked för fasadändring beviljades 2025-03-28.

Yttranden

Enligt PBL 11 kap. 58 §, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Fastighetsägaren har 2025-03-31 beretts möjlighet att yttra sig. Ingen yttrande inkom.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Oavsett om en byggnad eller bebyggelse kräver bygglov ska lämplighet gällande bland annat

utformning prövas med hänsyn till och för skydd av kulturvärdena på platsen, liksom intresset av en god helhetsverkan.

Tillbyggnad och uterum

Vid platsbesöket kunde konstateras att tillbyggnaden inte överensstämmer med beviljat bygglov i två avseenden:

- Enligt bygglovet ska tillbyggnadens fasad utformas med träpanel i vit kulör.
- Fasadritningarna visar att fasaden ska utformas med stående panel.

Vid platsbesök konstateras att tillbyggnaden har istället utförts i liggande träpanel i brun kulör.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömde att byte av färg på fasaden på uterummet samt på garage från ljusgrå till brun avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och omfattas därmed av kravet på bygglov enligt 9 kap. 2 § 3 st. PBL.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömde att det är sannolikt att lov inte kan beviljas i efterhand då ändringen bedöms ej harmoniera med befintligt hus och bebyggelse på tomten och i omgivning.

Fastighetsägaren valde att göra rättelse och enligt beviljat bygglov ska tillbyggnaden och garaget målas i vit.

Garage

Beviljat bygglov innehöll även utvändig ändring av tak på garagedel där taket skulle utföras som ett sadeltak med en lutning på 27 grader, samma som den befintliga bostadsbyggnaden. Planritningar visar att garaget består av ca 27 m² garage, 16 m² förråd och ca 11 m² klädvård. Bild från våra historiska kartor visar en fasad med stående träpanel i en ljusgrå färg. Garagets platta tak på vänster sida är anslutet till huvudbyggnaden som har ett sadeltak med vitmålade vindskivor samt en fasad i mörkbrun. Till vänster på fasaden fanns en dubbel garageport, medan en vit dörr och ett fönster var placerade centralt på byggnaden.

Vid platsbesök konstateras att garageporten har ersatts med ett fast glasparti och dörren mellan garageport och fönster inte finns kvar. Fönstret finns på samma plats, dock är det större än det föregående. På garagets norra fasad har ett fönster tillkommit. Garaget har en fasad med liggande träpanel i brun kulör.

Enligt 9 kap. 2 § 3 c p PBL, i ett område som omfattas av en detaljplan, krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap. 5 § PBL, för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasadfärg och takutformning. Det krävs därför bygglov för en sådan

ändring endast om åtgärden väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (se 9 kap. 5 § PBL). Bedömningen av om bygglov krävs måste göras från fall till fall.

Bygg- och miljönämnden bedömer i aktuellt fall att ändringen från stående till liggande panel, samt fönsterparti istället för garageport och tillkommande fönster på garagets norra fasad avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och karaktär och omfattas därmed av kravet på bygglov enligt 9 kap. 2 § 3 st. PBL.

Enligt PBL 10 kap. 3 § får en åtgärd som kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

En byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet (11 kap. 51 och 53 §§ PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att överträdelse av plan- och bygglagen har skett enligt det som är förskrivet i 11 kap. 5 § och att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Beräkning av sanktionsavgift

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c är:

- för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräknad sanktionsavgift är 12 789 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Enligt 11 kap. 53 § PBL behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att fastighetsägarna inte har gjort allt de kunnat för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att sanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen och bör därför inte sättas ned, enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Enligt 11 kap. 58 § PBL får en byggsanktionsavgift inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Slutbesked för tillbyggnad av enbostadshus samt byte av tak på garagedelen beviljades 2023-06-02. Fastighetsägaren informerades om det inledda tillsynsärendet 2024-08-16, ca ett år efter slutbeskedet.

Fastighetsägaren har därmed haft möjlighet att yttra sig inom den angivna tidsfristen. Det finns därför inget hinder enligt 11 kap. 54 § PBL för att ta ut en byggsanktionsavgift.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL, påförs fastighetsägarna _____ på fastigheten ABBORREN 23 _____ en solidarisk sanktionsavgift på totalt 12 789 kr för utförda bygglovspliktiga åtgärder utan startbesked.

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

Beslutet och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplat</u>
Anmälan	2024-08-16
Fotomontage	2024-10-11
Yttrande	2024-11-13
Fotografi	2024-11-13
Beslut om bygglov	2025-03-27

Lagrum

Plan- och bygglagen

Enligt 11 kap. 5 § PBL 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

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

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. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. 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.

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 60 § om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Martin Frank Cederbom
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Beräkning av byggsanktionsavgiften

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Fastighetsägare del kv.