

2024-03-19

<b>Plats och tid</b>	Skräddaren kl. 14:00-16:45	<b>Paragrafer</b>	§§23-33
<b>Beslutande</b>	Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Camilla Stensson (S) (vice ordförande) Karin Johansson (S) Johan Larsson Utter (S) Dennis Alvdén (M) David Jerrestrand (M) §§23-24, §26, §§29-33 David Skoog (KD) Andreas Idén (L) Johan Fogelberg (C) §§23-31 Peter Dahlkvist (MP) Therese Lund (V) Linda Jonasson (S) Rasmus Eurenus (S) ersätter Gunilla Gomér (SD) Emily Munter (V) §25, §§27-28, §§32-33		
<b>Ej tjänstgörande ersättare</b>	Emily Munter (V) §§23-24, §26, §§29-31		
<b>Övriga deltagare</b>	Jonas Sjölin (Förvaltningschef) Jenny Leonardsson (Enhetschef) Ygor Geyer (Enhetschef) Sophia Cohen (Enhetschef) Karolina Alvaker (Stadsträdgårdsmästare) §23 Lena Braf (Miljöskyddsinspektör) §23 Peter Porss (Nämndsekreterare)		
<b>Utses att justera</b>	Camilla Stensson (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Protokollet justeras på distans.		
<b>Sekreterare</b>			
<b>Ordförande</b>	Lady France mulumba (KD)		
<b>Justerande</b>	Camilla Stensson (S)		

---

 Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits på Alingsås kommuns digitala anslagstavla.

2024-03-19

- § 23 Information och föredragningar
- § 24 Vattenförvaltningens åtgärdsprogram-Rapportering till Vattenmyndigheten  
Västerhavet 2023
- § 25 Farkosten 11, rättelseföreläggande olovligt borttagande av träd (2023-0042)
- § 26 Gräfsnäs 1:70, Ärendet utgår
- § 27 Kronan 6, olovlig åtgärd byggnad, rättelseföreläggande (2019-0307)
- § 28 Kronan 6, olovlig åtgärd byggnad, sanktionsavgift (2019-0307)
- § 29 Västerbodarna 1:215, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus  
(2023-0666)
- § 30 Val av ledamot till arbetsutskottet efter Jesper Nicoletti (S)
- § 31 Val av ledamot i arbetsutskottet efter Magnus Carlsson (M)
- § 32 Delegerade beslut 2024
- § 33 Meddelanden 2024

2024-03-19

§ 23

### **Information och föredragningar**

Information från förvaltningen - Jonas Sjölin

Information från avdelningarna - Ygor Geyer, Sophia Cohen och Jenny Leonardsson

Stadsmiljöprogrammet - Karolina Alvaker

#### **Föredragning i ärenden:**

§ 24 Lena Braf

§§ 25, 27-29 Sophia Cohen

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 24 2024.007 BMN

## Vattenförvaltningens åtgärdsprogram-Rapportering till Vattenmyndigheten Västerhavet 2023

### Ärendebeskrivning

Varje vattendistrikt har ett åtgärdsprogram som beskriver hur myndigheter och kommuner genom sin myndighetsutövning kan använda olika övergripande styrmedel för att se till att miljökvalitetsnormerna (MKN) följs för luft, yt- och grundvatten.

Programmen riktar åtgärder till centrala myndigheter och till samtliga länsstyrelser och kommuner. Utöver att genomföra de myndighetsspecifika åtgärderna ska aktörerna varje år rapportera till de fem vattenmyndigheterna om genomförandet. Åtterrapporeringen omfattar de insatser som utförts i enlighet med de uppdrag som preciserats i vattenmyndigheternas åtgärdsprogram 2022-2027.

Kommunen ska arbeta med sex åtgärder under tidsperioden. De delas in i förvaltningsövergripande planering, miljötillsyn och prövning, dricksvattenskydd, fysisk planering enligt plan- och bygglagen, VA- och dagvattenplan och dessutom dioxiner från småskalig förbränning. De som är berörda och har svarat på enkäten är i miljöenheten, planenheten och VA-avdelningen.

Rapporteringen möjliggör vattenmyndigheternas bedömning av åtgärdernas effekt i relation till miljökvalitetsnormerna.

### Yttrande

*Bygg- och miljöavdelningen har lämnat följande yttrande:*

Miljöenheten lämnar in ett samlat enkätsvar för Alingsås kommun till Vattenmyndigheterna i samverkan för 2023.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 12 mars, § 20.

### Beslut

Bygg- och miljönämnden godkänner svaret på enkäten till Vattenmyndigheterna i samverkan.

Bilaga 1: Samlat svar på enkäten för Alingsås kommun

### Expedieras till

Vattenmyndigheterna i samverkan  
Lena Braf, Miljöenheten  
KS för kännedom

### Beslutsunderlag

- Samlat svar på enkäten för Alingsås kommun

2024-03-19

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 25 2023.171 BMN

## **Farkosten 11, rättelseföreläggande olovligt borttagande av träd (2023-0042)**

### **Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2023-01-23 ett tillsynsärende på fastigheten FARKOSTEN 11 för olovligt borttagande av träd i samband med nybyggnation av flerbostadshus. Ärendet har föregåtts av tidigare händelser:

2021-04-21 – Bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten FARKOSTEN 11 beviljades (delegationsbeslut Bygglov § D BI 2021–000385) med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

- - Åtgärden ansågs då strida mot detaljplanen i fråga om bevarande av träd
- - Alingsås kommunekolog bedömde träden vara i dåligt skick och utan några särskilda ekologiska värden
- - Bygglovet medförde att endast ett av fyra träd skulle bevaras med information om att de andra träden kan ersättas "med andra för området lämpliga träd". I bygglovet står att byggherren avsåg att kompensera de nedtagna träden med nya planteringar intill platsen där träden stod
- - Motiveringen till beslutet var att avvikelserna är liten, av begränsad omfattning och förenlig med detaljplanens syften

2021-05-26 Två hyresgäster på grannfastigheten överklagade bygglovsbeslutet till länsstyrelsen

2021-08-20 Länsstyrelsen avslöt överklagandet

2021-09-01 Enligt protokoll vid tekniskt samråd har fastighetsägaren fått följande information: "Har ett startbesked givits och ett byggnadsarbete påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft görs detta på egen risk. BI meddelar BH att han själv bör bevaka laga kraft."

2021-09-24 Information om att Länsstyrelsens beslut överklagats till Mark- och miljödomstolen (MMD) av samma klagande

2022-03-07 MMD meddelar att ställningstagande är detsamma som Länsstyrelsen och att överklagandet ska avslås och bygglovet beviljas

2023-01-30 Bygglovet fick slutbesked

2023-01-31 Information om överklagande till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

2023-08-30 MÖD anförde i sitt domskäl (2023-08-20, Mål nr P 3690 - 22) att borttagandet av träden innebär en för stor avvikelse från detaljplanen för att kunna godtas p g a:

- Åtgärden strider mot detaljplanens n-bestämmelse för trädens bevarande
- Inget särskilt skäl angavs för trädens bevarande
- Några säkerhetsrisker med träden har inte anförts
- Trädens dåliga skick och att kommunekologen därför inte bedömde dem vara särskilt skyddsvärda ansågs inte kunna medföra någon annan bedömning
- Grannfastighetens mark intill träden utgör byggrätt för komplementbyggnader, men då det inte finns angivelser om tillåten byggnadsarea ansåg MÖD att träden därmed inte heller utgör hinder för byggrätten

2024-03-19

Mot denna bakgrund fattades beslutet att det inte finns förutsättningar att ge bygglov.

Mark- och miljööverdomstolen upphävde nämndens beslut och ansökan om bygglov avsågs. Därmed finns inget lov för de sökta åtgärderna och rätten att avverka träden gäller inte.

#### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas av två detaljplaner:

- DP 46 'Kv. Farkosten' (Laga kraft 1995-04-12)
- DP 208 'Bostäder vid Östra Ringgatan' (Laga kraft 2016-12-12), i samband med detta styckades fastigheten av till Farkosten 12. Denna detaljplan omfattar främst Farkosten 12, men även del av Farkosten 11.

DP 208 är den detaljplan som har betydelse för ärendet, den anger att tre av fyra träd ska bevaras utefter detaljplanens norra del. Samtliga träd som omfattas av n-bestämmelsen står på prickad mark. Det västligaste trädet intill Östra Ringgatan står på det som idag är Farkosten 12 och överlappas av bygggrätten, det är detta träd som saknar n-bestämmelse. Övriga tre träd står på Farkosten 11, nära Farkosten 10 i norr samt gränsar precis till Farkosten 12 i söder, där marken får bebyggas med komplementbyggnader.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Bygg- och Miljönämnden i egenskap av tillsynsmyndighet har skyldighet enligt lag (11 kap. 5 § PBL) att pröva förutsättningarna för och behovet av att antingen ingripa eller besluta om en påföljd när det finns anledning att anta att lagen inte har följts.

Inom det tidigare beviljade bygglovet skulle endast ett av träden bevaras. På fastigheten, innan trädfällningen, fanns fyra stora träd, varav tre hade skydd i detaljplanens n-bestämmelse. Idag är alla fyra träd avverkade. Alla utom ett träd – det som saknade skydd – stod på grannfastigheten Farkosten 11.

Då avverkningsrätten inte längre gäller och träden redan fällts på sökandens egen risk, innebär det att platsen ska återställas. Det enda sätt att uppnå detta är genom återplantering.

Bedömningen efter konsultation med Landskapsarkitekten och Stadsträdgårds-mästaren är att det är motiverat att fastighetsägaren återplanterar nya träd av art: *Populus tremula* 'Erecta' (Pelarasp). Den största storleken som finns tillgänglig i handeln att köpa är: Stambusk 4x th 400–450 K. Den blir efterhand upp till 3,5 m bred i kronans omkrets. Kostnaden för en sådan Pelarasp är ca 8 090 kronor.

Ett rättelseföreläggande får endast riktas mot den som är fastighetsägare eller ägare av bygnadsverk vid tidpunkten för föreläggandet. Fastigheten Farkosten 11 ägs av Alingsåshem lokaler AB och detta rättelseföreläggande riktas därmed mot Alingsåshem lokaler AB.

*Yttrande*

2024-03-19

Enligt Förvaltningslagen (2017:900) 25 § innan byggnadsnämnden meddelar ett rättelseföreläggande ska byggnadsnämnden ge den som föreläggandet är tänkt att riktas till tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelsen har 2023-12-01 skickats till Alingsåshem lokaler AB för yttrande. I sitt yttrande som inkom 2023-12-18 anger fastighetsägaren att de inte ser någon anledning att ersätta dessa träd då de var i dåligt skick och hade behövt tas ner av säkerhetsskäl oaktat nybyggnationen. Fastighetsägaren anger vidare att de ska hålla byggherren Bostadsrättsföreningen Farkosten i Alingsås ansvarig för den olovliga nedtagningen av träden.

Skrivelsen bifogas som bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 12 mars, § 21.

### **Beslut**

Med stöd av 11 kap. 20 § Plan- och bygglagen (2010:900) föreläggs Alingsåshem lokaler AB, org nr 556048–9162, i egenskap av fastighetsägare att senast 2024-12-03 återplantera tre pelaraspar (*Populus tremula* 'Erecta') i enlighet med de skyddade trädens placering i DP 208.

För att säkerställa att träden återplanteras på rätt plats krävs en utstakning före planteringen och en lägeskontroll efter utförd plantering. Utslakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker.

Av Samhällsbyggnadsförvaltningen godkänd rättelse, med delmomenten utstakning, lägeskontroll och återplantering, utgör villkor för att bygglov ska kunna beviljas i efterhand.

Om ett föreläggande inte följs kan Bygg- och miljönämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad (11 kap 27§ PBL).

### **Jäv**

David Jerrestrand (M) deltar inte i handläggning och beslut i ärendet på grund av jäv.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

*Benämning: Ankomststämplad:*

Anmälan 2023-01-23

Fotografi 2023-10-27

Karta 2023-10-17

Beslut från MÖD 2023-08-30

Beslut om bygglov 2021-04-21

Yttrande-LA 2023-11-23

Yttrande frå FÅ2023-12-18

Yttrande LA 2024-02-28

### **Lagrum**

#### **Plan- och bygglagen**



2024-03-19

**11 kap 5 §** En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag.

**11 kap 20 §** Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

**11 kap 27 §** Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

**11 kap 37 §** Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26 b eller 26 c § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

**11 kap. 40 §** Den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

### **Förvaltningslagen**

**25 §** Innan en myndighet fattar ett beslut i ett ärende ska den, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta den som är part om allt material av betydelse för beslutet och ge parten tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över materialet.

### **Expedieras till**

Fastighetsägare - Alingsåshem lokaler AB, del kv  
Bostadsrättsföreningen Farkosten i Alingsås fk.  
Inskrivningsmyndigheten

### **Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 26 2024.011 BMN

**Gräfsnäs 1:70, Ärendet utgår**

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 27 2023.165 BMN

## Kronan 6, olovlig åtgärd byggnad, rättelseföreläggande (2019-0307)

### Ärendebeskrivning

Under våren 2019 byttes fönstren på fastigheten Kronan 6.

De äldre fönstren hade fast mittpost och fasta spröjs, vilket saknas på de nya fönstren. De nya fönstren är inte heller sidhängda som de tidigare, utan öppnas nerifrån och utåt genom en konstruktion med fullt synliga metallarmar som håller ut fönstren. Totalt är det 67 fönster i varierande storlekar, med en sammanlagd fasadyta på 79,65 kvm (norra fasaden 39 fönster; södra fasaden 22 fönster; östra fasaden 3 fönster; västra fasaden 3 fönster). Ärendet initierades av dåvarande bebyggelseantikvarien, då byggnaden är kulturhistoriskt utpekad riksintresseområde.

Händelseutvecklingen kan sammanfattas som följer:

2019-05-08 Samhällsbyggnadsnämnden upprättade ett tillsynsärende på fastigheten Kronan 6, efter att bebyggelseantikvarien anmält att fönstren hade bytts ut under våren 2019. Bytet bedömdes utgöra påtaglig skada på Riksintresset för Kulturmiljövården samt de värden som utgörs av den gamla bevarade trästaden Alingsås.

2019-11-20 Fastighetsägaren informerades skriftligen om

- att fastigheten omfattas av såväl förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL, som underhållsparagrafen i 8 kap. 14 § PBL, som anger att underhållet ska anpassas till byggnadsverkets historiska och kulturhistoriska värden
- att byte av fönster på fastigheten kräver bygglov, enligt 9 kap. 2 § p 3c PBL
- möjligheten att inkomma med yttrande
- möjligheten att utföra rättelse innan Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om eventuell byggsanktionsavgift. Rättelse i detta fall innebar att fönstren i sin helhet tas bort och återställs till det som var innan bytet

2019-11-26 Fastighetsägaren anger i yttrande att byte av fönster har skett i samband med en omfattande renovering på byggnaden då fastigheten hade drabbats av hussvamp. Vid fönsterbytet fanns, enligt fastighetsägaren, både träfönster och träfönster med aluminiumklädd utsida på fastigheten samt att vissa av de utbytta fönstren inte hade fasta genomgående spröjs.

2021-02-15 Fastighetsägaren motsatte sig bedömningen att åtgärden är bygglovspliktig, men valde ändå att lämna in en ansökan om bygglov istället för att göra rättelse.

2021-02-15 Ansökan om bygglov inkom för utvändig ändring avseende fönsterbyte på en sammanlagd fasadyta på 79,65 kvm. Ansökan gäller fönster som:

- var utförda i aluminiumklätt trä
- hade pivotupphängning (fönsterhängning där fönstret är fäst i båda sidorna och öppnas nerifrån och ut istället för att sidhängda, som öppnas utåt från mitten)
- saknade fasta, genomgående spröjs

2021-07-26 Ansökan om bygglov avslogs av Samhällsbyggnadsnämnden § 117 2021. 315 SBN.

2021-08-12 Beslutet överklagades av fastighetsägare till Länsstyrelsen.

2024-03-19

2022-06-13 Länsstyrelsen beslutade att upphäva nämndens beslut vad avser fönsterbyten på gårdsfasaden och avslå överklagandet i den del det avser fönsterbyten på fasaderna åt väster, söder och öster.

1. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen (MMD).

2022-03-29 MMD genomförde sammanträde och syn på platsen.

2022-05-23 MMD beslöt att avslå överklagandet och fastslår i sitt beslut att

- åtgärden innebär en förvanskning och strider mot 8 kap. 13 § och 17 § PBL. Detta gäller de större fönstren mot gatan på andra våningen samt gavelfönstren.
- åtgärden kräver bygglov
- att bygglov inte kan ges

2023-10-11 Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) beslutade, efter att MMD:s beslut hade överklagats, att inte ge prövningstillstånd. MMD:s avgörande står därför fast.

#### *Förutsättningar*

Fastigheten Kronan 6

- ligger inom detaljplanelagt område (A455, laga kraft 1981-05-08 samt Ändring av detaljplan för Alingsås, Vindsvåningar vid Färgaregatan, laga kraft 2007-01-11). I de generella bestämmelserna anges att särskilda krav ställs vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, då dessa inte får förvanskas.
- ingår i Riksintresset Alingsås innerstad (P36) (beslutsdatum 1987-11-05 rev. 1996-08-27)
- omfattas av Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, beslutat av Kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88. Enligt kulturmiljöprogrammet har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde
- omfattas av lagstadgat skydd i
  - anpassningskravet i 2 kap 6 § PBL
  - förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § PBL
  - underhållskravet i 8 kap 14 § PBL
  - varsamhetskravet i 8 kap 17 § PBL
  - Miljöbalken (MB) 3 kap 6 §
- ligger intill Stora och Lilla torgen, i ett strategiskt och högexponerat läge vid det viktiga stråket mellan resecentrum med både tåg- och bussförbindelser och Alingsås handelsgata, Kungsgatan, vars miljöer har höga kulturhistoriska värden.

Det är därför extra noga att skydden av kulturvärdena efterlevs och följs upp med tillsyn enligt 11 kap 5 § PBL.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

I fall där det finns anledning att anta att lagen inte har följts, har Bygg- och Miljönämnden i egenskap av tillsynsmyndighet skyldighet enligt lag (11 kap. 5 § PBL) att pröva förutsättningarna för och behovet av att antingen ingripa eller besluta om en påföljd.

2024-03-19

I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det enligt 9 kap 2 § 3 PBL bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. En åtgärd som kräver lov får enligt 10 kap 3 § PBL inte heller påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Kronan 6 omfattas därutöver av lagskydd i PBL i följande lagrum:

- den allmänna utformningsparagrafen (2 kap 6 §), som anger att ändringar i bebyggelsen ska utföras varsamt med hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturvärdena på platsen
- förvanskningförbudet (8 kap 13 §)
- underhållsparagrafen (8 kap 14 §), som anger att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets kulturhistoriska, miljömässiga m fl värden
- varsamhetsparagrafen (8 kap 17 §), som anger att ändringar på en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens kulturhistoriska, miljömässiga m fl värden.

Detta ställer krav på utförandet av nya fönster, vilket inte har uppfyllts i det aktuella fönsterbytet och lagen har därmed inte följts på dessa punkter.

Den prövning som nämnden har skyldighet att göra enligt PBL 11 kap 5 § kan utifrån vad som anförts under Ärendebeskrivning sammanfattas som följer:

- Det står klart att fastighetsägaren redan har genomfört byten av samtliga fönster utan att bygglov och startbesked har utfärdats
- I sitt domskäl i dom P 2754 - 22 avgjorde MMD att
  - åtgärden krävde bygglov
  - åtgärden inneburit en förvanskning av byggnaden enligt PBL 8:13 och även strider mot varsamhetskravet i PBL 8:17
  - bygglov inte kunde ges
- Vid överklagande av ärendet fastslog MÖD att beslutet var rätt fattat och att det inte skulle tas upp till vidare prövning.

Det får därför anses klargjort att:

- överträdelser av flera lagrum beträffande såväl bygglovsplikten som lagskyddade kulturvärden har skett (se nedan);
- då åtgärden redan var genomförd var det för sent att ingripa och det blir därför fråga om beslut om påföljd
- Bygg- och Miljönämnden har i denna situation skyldighet enligt lag att besluta om påföljd

Åtgärden (bytet av fönster) på Kronan 6 strider mot följande lagrum:

- Beträffande kulturhistoriska värden

2024-03-19

- Anpassningsparagrafen i 2 kap. 6 § PBL
- Förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § PBL
- Underhållsparagrafen i 8 kap 14 § PBL
- Varsamhetsparagrafen i 8 kap. 17 § PBL
- Skyddet mot påtaglig skada för riksintressen i MB 3:6
- Beträffande bygglovsplikten
- Enligt 9 kap 2 § 3. PBL i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt
- Enligt 10 kap 3 § PBL en åtgärd som kräver lov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

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

11 kap. 20 § PBL anger att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL, eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, så får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Ett rättelseföreläggande får endast riktas mot den som är fastighetsägare eller ägare av byggnadsverk vid tidpunkten för föreläggandet. Fastigheten KRONAN 6 ägs av AnteFast Kronan AB.

### Yttrande

Enligt Förvaltningslagen (2017:900) 25 § ska byggnadsnämnden ge den som föreläggandet är tänkt att riktas mot tillfälle att yttra sig innan den meddelar själva rättelseföreläggande.

Tjänsteskrivelsen har skickats till AnteFast Kronan AB för yttrande. I sitt yttrande som inkom 2023-12-14 ger fastighetsägaren en detaljerad beskrivning om hela processen och anger att arbetet utfördes i samråd med kommunen och i enlighet med den information som de fick. Fastighetsägaren motsätter sig föreslagna tiden för rättelse samt byggsanktionsavgiften.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de synpunkter som framförs i fastighetsägarens yttrande redan har bedömts och avgjorts i högre instanser, både i Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att fristen för att utföra åtgärderna kan förlängas ytterligare med två månader.

Skrivelsen i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 12 mars, § 23.

Arbetsutskottets förslag:

Fastighetsägaren föreläggs att senast 8 månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft ta bort fönsterna och återställa dem så att sidhängda fönster med fast mittpost som stämmer överens med Alingsås kommuns riktlinjer för kulturmiljön.

2024-03-19

### Förslag till beslut på sammanträdet

#### Ändringsyrkande:

David Skoog (KD) föreslår att *8 månader* ersätts med *12 månader* i beslutsformuleringen. Det vill säga att fastighetsägaren föreläggs att senast *12 månader* efter att detta beslut har vunnit laga kraft ta bort fönsterna och återställa dem.

#### Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag mot David Skoogs ändringsyrkande och finner att bygg- och miljönämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

#### Omröstning

Omröstning begärs och genomförs.

Ja-röst för bifall till arbetsutskottets förslag

Nej-röst för bifall till David Skoogs förslag

Ja	Nej
Camilla Stensson (S)	Lady France Mulumba (KD)
Linda Jonasson (S)	Dennis Alvdén (M)
Karin Johansson (S)	David Skoog (KD)
Johan Larsson Utter (S)	Andreas Idén (L)
Emily Munter (V)	Johan Fogelberg (C)
Rasmus Eurenus (S)	
Therese Lund (V)	
Peter Dahlgvist (MP)	

Med 8 röster mot 5 beslutar bygg- och miljönämnden att bifalla arbetsutskottets förslag.

#### Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs AnteFast Kronan Ab, org nr. 16559049-5619 i egenskap av fastighetsägare att senast 8 månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft ta bort fönsterna och återställa dem så att sidhängda fönster med fast mittpost som stämmer överens med Alingsås kommuns riktlinjer för kulturmiljön.

Fönster ska återställas till fönster som överensstämmer med Alingsås kommuns kulturmiljöprogram och stadsutformningsprogram.

Fönster ska:

2024-03-19

- vara traditionellt sidohängda, utåtgående
- vara i trä
- ha fasta, genomgående spröjs
- ha fast mittpost
- ska inte ha fast tvärpost
- ha samma ursprungliga mått och proportioner som de tidigare fönstren

Detta gäller dessa fönster:

- 11 stora fönster på fasaden mot gatan-syd
- 3 fönster i västragaveln
- 3 fönster i östragaveln

Underlåter fastighetsägaren att följa ovanstående beslut, förpliktigas fastighetsägaren att utge ett vitesbelopp om 550 000 kr.

Vidare förpliktigas fastighetsägaren att därefter utge ett belopp på 20 000 kr för varje månad räknat från och med ovan angivna tidpunkt som åtgärden inte har utförts.

Om föreläggandet inte följs och byte av fönster inte sker inom angiven tid kommer ärendet att tas upp i Bygg- och miljönämnden och enligt 11 kap 27 § plan- och bygglagen får nämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostad och hur det ska ske.

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

### Jäv

David Jerrestrand (M) deltar inte i handläggning och beslut i ärendet på grund av jäv.

### Handlingar som ingår i beslutet

Anmälan om tillsyn 2019-05-08

Foto 2019-05-08

Beslut-BMN 2021-07-26

Fotomontage 2021-01-18

Fotografi 2023-03-30

Beslut-MMD 2023-05-09

Yttrande från BH2023-12-14

Kartutdrag 2023-12-18

### Lagrum

#### Miljöbalken

- 3 kap 6 § MB Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

### Plan- och bygglagen



2024-03-19

- 2 kap 6 §, 1p, PBL Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
- Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).
- 8 kap 13 § PBL avser förbud mot förvanskning av byggnads och bebyggelses kulturhistoriska, miljömässiga m fl värden
- 8 kap. 14 §, PBL, ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

- 8 kap 17 § PBL anger att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

- Enligt 9 kap. 2 § p 3c, 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 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.
- Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.
- Enligt 11 kap. 20 § om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

2024-03-19

- Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.
- Enligt 11 kap. 37 § ett rättelseföreläggande får förenas med vite.
- Enligt 11 kap. 40 § den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 20 ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

**Förvaltningslagen**

Enligt Förvaltningslagen (2017:900) 25 § ska byggnadsnämnden ge den som föreläggandet är tänkt att riktas mot tillfälle att yttra sig innan den meddelar själva rättelseföreläggande.

**Expedieras till**

*Fastighetägare* (del kv) Inskrivningsmyndigheten

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 28 2024.010 BMN

## Kronan 6, olovlig åtgärd byggnad, sanktionsavgift (2019-0307)

### Ärendebeskrivning

2019-05-08 Samhällsbyggnadskontoret upprättade ett tillsynsärende på fastigheten Kronan 6, efter att en anmälan inkommit från dåvarande bebyggelseantikvarie gällande byte av fönster.

Anmälan avsåg fönsterbyte från sidhängda träfönster till aluminiumklädda, pivothängda fönster under våren 2019 med information om:

- Byggnadens höga kulturhistoriskt värde i utpekad kulturmiljö bland byggnadsminnen och värdefulla q-märkta byggnader
- Byggnaden ingår i riksintresset Alingsås innerstad
- Byggnaden ingår i Alingsås kulturmiljöprogram som också tydligt anger vilka egenskaper nya fönster ska ha vid eventuella fönsterbyten – sidhängda av trä, fast mittpost och genomgående, fasta spröjs
- Fönsterbytet skadar kulturvärdena på platsen

2021-01-20 Fastighetsägaren informerades om att:

- fastigheten omfattas av 8 kap. 13 § PBL och får inte förvanskas
- vid byte av fönster på fastigheten krävs bygglov, enligt 9 kap. 2 § p 3c PBL
- bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan startbesked utfärdats, enligt 10 kap 3 § PBL
- möjlighet att inkomma med yttrande enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen (2010:900)
- byggnadsnämnden ska vid överträdelser ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt 9 kap Plan- och byggförordningen (2011:338)
- vid föreläggande som inte följs får byggnadsnämnden besluta om att åtgärden kan genomföras på den försumliges bekostnad enligt 11 kap 27 § PBL
- rättelse fick göras – dvs återställande till det som var innan fönsterbytet ägde rum – innan nämnden fattar beslut om byggsanktionsavgift

2021-02-15 Fastighetsägaren inkom med yttrande och anförde att byggnadens yttre inte avsevärt förändrats och att bygglovsplikt enligt 9 kap 2 § p 3 c PBL därför inte föreligger

2021-02-15 Fastighetsägaren motsatte sig bedömningen att åtgärden är bygglovspliktig, men valde ändå att lämna in en ansökan om bygglov istället för att göra rättelse.

2021-02-15 Ansökan om bygglov inkom för utvändig ändring avseende fönsterbyte på en sammanlagd fasadyta på 79,65 kvm. Ansökan gäller fönster som:

- var utförda i aluminiumklätt trä
- hade pivotupphängning (fönsterhängning där fönstret är fäst i båda sidorna och öppnas nerifrån och ut istället för att sidhängda, som öppnas utåt från mitten)
- saknade fasta, genomgående spröjs

2024-03-19

Totalt rör det sig om 67 fönster i varierande storlekar (norra fasaden 39 fönster; södra fasaden 22 fönster; östra fasaden 3 fönster; västra fasaden 3 fönster).

2021-07-26 Ansökan om bygglov avlogs av Samhällsbyggnadsnämnden § 117 2021. 315 SBN.

2021-08-12 Beslutet överklagades av fastighetsägare till Länsstyrelsen.

2022-06-13 Länsstyrelsen beslutade att upphäva nämndens beslut vad avser fönsterbyten på gårdsfasaden och avslå överklagandet i den del det avser fönsterbyten på fasaderna åt väster, söder och öster.

2022-07-07 Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen (MMD).

2023-03-29 MMD genomförde sammanträde och syn på platsen

2023-05-09 MMD avlog överklagandet med den sammantagna bedömningen att åtgärden:

- innebär en förvanskning och strider mot 8 kap. 13 § och 17 § PBL. Detta gäller de större fönstren mot gatan på andra våningen samt gavelfönstren
- kräver bygglov
- bygglov kan inte ges

MMD:s beslut överklagades vidare till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD)

2023-10-11 MÖD beslutade att inte ge prövningstillstånd till överklagandet av MMD:s beslut. MMD:s avgörande står därför fast.

### *Förutsättningar*

Fastigheten Kronan 6

- ligger inom detaljplanelagt område (A455, laga kraft 1981-05-08 samt Ändring av detaljplan för Alingsås, Vindsvåningar vid Färgaregatan, laga kraft 2007-01-11). I de generella bestämmelserna anges att särskilda krav ställs vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, då dessa inte får förvanskas.
- ingår i Riksintresset Alingsås innerstad (P36) (beslutsdatum 1987-11-05 rev. 1996-08-27)
- omfattas av Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, beslutat av Kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88. Enligt kulturmiljöprogrammet har byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde
- omfattas av lagstadgat skydd i
  - anpassningskravet i 2 kap 6 § PBL
  - förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § PBL
  - underhållskravet i 8 kap 14 § PBL
  - varsamhetskravet i 8 kap 17 § PBL
  - Miljöbalken (MB) 3 kap 6 §
- ligger intill Stora och Lilla torgen, i ett strategiskt och högexponerat läge vid det viktiga stråket mellan resecentrum med både tåg- och bussförbindelser och Alingsås handelsgata, Kungsgatan, vars miljöer har höga kulturhistoriska värden.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

I fall där det finns anledning att anta att lagen inte har följts, har Bygg- och Miljönämnden i egenskap av tillsynsmyndighet skyldighet enligt lag (11 kap. 5 § PBL) att pröva förutsättningarna för och behovet av att antingen ingripa eller besluta om en påföljd.

Kronan 6 omfattas av lagskydd i PBL i följande lagrum:

2024-03-19

- den allmänna utformningsparagrafen (2 kap 6 §), som anger att ändringar i bebyggelsen ska utföras varsamt med hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturvärdena på platsen
- förvanskningförbudet (8 kap 13 §)
- underhållsparagrafen (8 kap 14 §), som anger att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets kulturhistoriska, miljömässiga m fl värden
- varsamhetsparagrafen (8 kap 17 §), som anger att ändringar på en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens kulturhistoriska, miljömässiga m fl värden.

Detta ställer krav på utförandet av nya fönster, vilket inte har uppfyllts i det aktuella fönsterbytet och lagen har därmed inte följts på dessa punkter.

Den prövning som nämnden har skyldighet att göra enligt PBL 11 kap 5 § kan utifrån vad som anförts under Ärendebeskrivning sammanfattas som följer:

- Det står klart att fastighetsägaren redan har genomfört byten av samtliga fönster utan att bygglov och startbesked har utfärdats
- I sitt domskäl i dom P 2754 - 22 avgjorde MMD att
  - åtgärden krävde bygglov
  - åtgärden inneburit en förvanskning av byggnaden enligt PBL 8:13 och även strider mot varsamhetskravet i PBL 8:17
  - bygglov inte kunde ges
- Vid överklagande av ärendet fastslog MÖD att beslutet var rätt fattat och att det inte skulle tas upp till vidare prövning.

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

Enligt 10 kap 3 § PBL en åtgärd som kräver lov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 20 § om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Förvaltningen bedömer att överträdelse av plan- och bygglagen har skett enligt 11 kap. 5 § PBL och att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Överträdelsen medför att ett rättelseföreläggande är aktuellt och att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Ett rättelseföreläggande att återställa fönster har riktats mot fastighetsägaren.

#### *Beräkning av sanktionsavgift*

				Utdragsbestyrkande
--	--	--	--	--------------------

2024-03-19

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbelopp för år 2024 är 57 300 kr.

Enligt 9 kap.10 § punkt 3 PBF motsvarar sanktionsavgiften för den aktuella överträdelsen 7 162,5 kr per fönster.

MMD dom gäller de större fönstren mot gatan på andra våningen samt gavelfönstren sammanlagt 17 st.

Byggsanktionsavgiften för byte av 17 fönster beräknas till 121 762 kr.

#### *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.

Enligt 10 kap 5 § PBL, är det byggherren som ska se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byggherren är ett väletablerat företag i kommunen och bör ha bra kännedom om de regler och krav som finns.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften samt att sanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen.

#### *Yttrande*

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

Tjänsteskrivelsen har skickats till AnteFast Kronan AB, som inkom med yttrande 2023-12-15. Fastighetsägaren ger där en detaljerad beskrivning om hela processen och hävdar att arbetet utfördes i samråd med kommunen och i enlighet med den information som de fick. Fastighetsägaren motsätter sig föreslagna tiden för rättelse samt byggsanktionsavgiften.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 12 mars, § 24.

#### **Beslut**

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren Antefast Kronan AB, organisationsnummer 16559049-5619, på fastigheten KRONAN 6 en sanktionsavgift på totalt 121 762 kr för byte av fönster utan bygglov.

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".

2024-03-19

**Jäv**

David Jerrestrand (M) deltar inte i handläggning och beslut i ärendet på grund av jäv.

**Handlingar som ingår i beslutet**

*Benämning Ankomststämplad*

Anmälan 2019-05-08

Fotografi 2019-05-08

Beslut BMN 2021-07-26

MMD beslut 2023-05-09

Beräkning av sanktionsavgift 2024-02-14

**Lagrum****Plan- och bygglagen**

- Enligt 8 kap. 13 §, PBL, En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

- Enligt 8 kap. 14 §, PBL, Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

- Enligt 9 kap. 2 § p 3c, PBL, Det krävs bygglov för

3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att,  
 c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

- Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.



2024-03-19

- 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 § första stycket PBL, ska en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock 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 eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

- 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.
- 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

- 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. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

### **Plan- och byggförordning (2011:338)**

- Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), 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. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

- Enligt 9 kap. 10 §, plan- och byggförordning (2011:338), Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan



2024-03-19

ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:  
för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs.

**Expedieras till**

Fastighetsägare del kv

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 29 2024.012 BMN

**Västerbodarna 1:215, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-0666)****Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:215 (TROLLSJÖVÅGEN 3) i Alingsås kommun.

Varje bostadshus är tänkt att utformas i en våning utan inredd vind med en byggnadsarea på ca 160 m<sup>2</sup>, garage är planerad i källaren, taket utformas som sadeltak.

Tillfart till den varje tänkta bebyggelsen ordnas från väg Furutjärnsvägen.

Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunal vatten och avlopp.

Fastigheten med en areal på 9 320 m<sup>2</sup> är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av till två nya fastigheter. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 850 m<sup>2</sup> och 1 030 m<sup>2</sup>.

Handläggaren har gjort syn på plats.

**Förutsättningar**

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Platsen ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra bodarna. Enligt den fördjupade översiktsplanen så är det aktuella området betecknat med R2 – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och om omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark. Genomsläpplighet i marken är medelhög, jordart urberg.

Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

**Yttranden**

VA-avdelningen på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:

”VA-ansökan ska lämnas in till VA-avdelningen så att VAhuvudmannen kan göra en bedömning om befintligt VA-system i området kan betjäna en större belastning via nybyggnation. Dag och dränvatten ska infiltreras eller fördröjas inom fastigheten, kommunen har inget ansvar för dagvattenavlopp i området. Det skall säkerställas att dagvattenhantering kan ske utan risk för översvämning i byggnader eller på omgivande mark. VA-avdelningen rekommenderar att använda öppna gröna lösningar och att använda dagvatten som resurs för bevattning. Upplysningar om hur dagvatten kan hanteras finns på kommunens hemsida och i råd och anvisningar.”

2024-03-19

Sökanden fick ta del av inkomna synpunkter. Kontakt mellan sökande och VA-avdelningen hade pågått.

VA-avdelningen har meddelat att ledningsnät för driksvatten och spillvatten har fullgod kapacitet för två fastigheter till i området. Bilaga 2

Med anledning av fastigheten är kulturhistoriskt inventerad har ärendet remitterats till Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie. Remissvar från bebyggelseantikvarie hade kommit in 2024-01-10. Bilaga 3

Sökanden fick ta del av inkomna synpunkter. Bemötande från sökande, av inkomna synpunkter, hade kommit in 2024-02-01. Bilaga 4

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare och boende av fastigheterna Hemsjö 19:3, Västerbodarna 1:151, 1:152, 1:195, 1:199, 1:258, 1:296, 1:308, 1:327, 1:38, 1:386, 1:388, 1:390, 1:453, 1:67, 1:83, 1:87 har bedömts vara berörda sakägare.

*Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Västerbodarna 1:151, Västerbodarna 1:390, Västerbodarna 1:87.*

*Synpunkter har inkommit från Västerbodarna 1:152, Västerbodarna 1:195, Västerbodarna 1:199, Västerbodarna 1:388. Bilaga 5*

*Synpunkter har inkommit angående påverkan av boendemiljö, insyn, dagvatten hantering, tillfartsväg, trafiksituation, placering i terrängen, VA-situation.*

*Sakägarna som har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.*

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Bilaga 6.

### *Bedömning*

Åtgärden bedöms förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna.

Åtgärden placeras inom ett område som är avsett för bostäder. Ny bebyggelse kan enligt den fördjupade översiktsplanen prövas genom förhandsbesked.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området. Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Området är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde; placering av de två tänkta fastigheterna på sydöstra sidan (baksidan) av fastigheten bedöms inte förstöra helhetsintrycket av fastigheten.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

2024-03-19

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg till de tänkta två tomter bedöms kunna anläggas från Furutjärnsvägen.

Vatten och avlopp bedöms kunna ordnas för den aktuella åtgärden. Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i området, ledningsnät för driksvatten och spillvatten har fullgod kapacitet för två fastigheter till i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 12 mars, § 25.

Arbetsutskottets förslag:

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av plan- och bygglagen 9 kap § 17.

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Dennis Alvdén (M) föreslår att ärendet återremitteras

Therese Lund (V) föreslår att ärendet avgörs idag

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar om ärendet skall avgöras idag eller om det ska återremitteras och finner att det ska avgöras idag

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Dennis Alvdén (M) föreslår, bifall till arbetsutskottets förslag med tillägg av följande villkor:

*Att utformningen av de två bostadshusen bör reflekteras i en mer nyklassicistisk eller nationalromantisk stil, än vad som idag föreslås, för att bevara bebyggelseområdets kulturhistoriska miljö (1 kap. 1 § KML) samt (8 kap. 13 § 4st. PBL.)*

Therese Lund (V) föreslår att negativt förhandsbesked till bygglov meddelas.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer Dennis Alvdéns förslag mot Therese Lunds förslag och finner att bygg- och miljönämnden beslutar att bifalla Therese Lunds förslag.

### **Omröstning**

Omröstning begärs och genomförs.

Ja-röst för bifall till Dennis Alvdéns förslag

Nej-röst för bifall till Therese Lunds förslag

2024-03-19

Ja	Nej
Lady France Mulumba (KD)	Camilla Stensson (S)
Dennis Alvdén (M)	Linda Jonasson (S)
David Jerrestrand (M)	Karin Johansson (S)
David Skoog (KD)	Johan Larsson Utter (S)
Andreas Idén (L)	Rasmus Eurenus (S)
Johan Fogelberg (C)	Therese Lund (V)
	Peter Dahlqvist (MP)

Med 7 röster mot 6 beslutar bygg- och miljönämnden enligt Therese Lunds förslag.

#### Reservation

Lady France Mulumba (KD), Dennis Alvdén (M), David Jerrestrand (M), David Skoog (KD), Andreas Idén (L) och Johan Fogelberg (C) reserverar sig mot beslutet.

#### Beslut

Negativt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

#### Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet/avslag är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-11-12. Beslut om förlängd handläggningstid har fattats 2024-01-19. Beslut om förhandsbesked fattad senast 2024-03-31 innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

#### Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked2023-11-12  
 Situationsplan2023-11-12  
 Fasadritningar NV, förslag2023-11-12  
 Sektionsritningar, förslag2023-11-12  
 Planritningar, förslag2023-11-12

2024-03-19

**Upplysningar**

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

**Protokollsanteckning**

Lady France Mulumba (KD), Dennis Alvdén (M), David Jerrestrand (M), David Skoog (KD), Andreas Idén (L) och Johan Fogelberg (C) lämnar följande protokollsanteckning.

Vi anser att den nuvarande utformning av bostadshusen på det kulturhistoriska bebyggelseområdet innebär en stor förvanskning av den befintliga kulturmiljön och området enligt 8 kap. 13 § 4st. PBL. Likaledes är den föreslagna utformningen av bostadshusen inte anpassade till varsamhetskravet, då utformningen enligt vår åsikt inte tar hänsyn till bebyggelsens historiska och kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 17 § PBL.

Med hänsyn till följande lydelse från det antikvariska utlåtandet: "Bebyggelsen på Västerbodarna 1:215 har ett högt kulturhistoriskt värde. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer utgör en del av vårt kulturarv och för att bevara det finns det skydd för dem i olika lagar. I Kulturmiljölagens portalparagraf (kap 1. §1 KML) pekas kulturarvet ut som en nationell angelägenhet som alla har ansvar för att visa hänsyn och aktsamhet", anser vi att den exteriöra utformningen på de tilltänkta bostäderna inte kan ses som en naturlig utveckling av det aktuella området, samt ej samspelar med den befintliga arkitektoniska miljö som idag finns på fastigheten Västerbodarna 1:215.

Med anledning av ovanstående motivering ansåg vi att förhandsbeskedet kan beviljas, men med följande villkor:

*Att utformningen av de två bostadshusen bör reflekteras i en mer nyklassicistisk eller nationalromantisk stil, än vad som idag föreslås, för att bevara bebyggelseområdets kulturhistoriska miljö (1 kap. 1 § KML) samt (8 kap. 13 § 4st. PBL.)*

**Expedieras till**

Sökanden, Fastighetsägare, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk enl. sändlista, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 30 2024.028 BMN

### **Val av ledamot till arbetsutskottet efter Jesper Nicoletti (S)**

#### **Beslut**

Linda Jonasson (S) utses till ledamot i bygg- och miljönämndens arbetsutskott efter Jesper Nicoletti (S)

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 31 2024.027 BMN

### **Val av ledamot i arbetsutskottet efter Magnus Carlsson (M)**

#### **Beslut**

David Jerrestrand (M) utses till ledamot i bygg- och miljönämndens arbetsutskott efter Magnus Carlsson (M)

**Paragrafen är justerad**



2024-03-19

§ 32 2024.003 BMN

**Delegerade beslut 2024****Ärendebeskrivning**

Genom sammanställning anmäls följande beslut fattade med stöd i nämndens delegationsordning.

**Ekonomi: -****Bygglov:** Beslut fattade i februari - mars 2024**Miljö:** Beslut fattade i februari - mars 2024**Beslut**

Bygg- och miljönämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna.

**Beslutsunderlag**

- Anmälan av delegerade beslut till BMN 2024-03-19
- Återrapportering av delegerade beslut

**Paragrafen är justerad**

2024-03-19

§ 33 2024.002 BMN

## **Meddelanden 2024**

### **Beslutsunderlag**

- Återrapportering av inkomna skrivelser - mars 2024

**Paragrafen är justerad**