

2024-03-12

Plats och tid	Skräddaren kl. 14:00-16:00	Paragrafer	§§19-26
Beslutande	Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Camilla Stensson (S) (vice ordförande) Johan Larsson Utter (S) Linda Jonasson (S) David Jerrestrand (M)		
Övriga deltagare	Anna Ebbesson (Myndighetschef bygg- och miljö) Jonas Sjölin (Förvaltningschef) Sophia Cohen (Enhetschef bygglov) Ygor Geyer (Enehetschef) Jenny Leonardsson (Enhetschef) Peter Porss (Nämndsekreterare) Lena Braf (Miljöskyddsinspektör) §19		
Utses att justera	Camilla Stensson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras på distans.		
Sekreterare			
Ordförande	Lady France Mulumba (KD)		
Justerande	Camilla Stensson (S)		

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

2024-03-12

- § 19 Information och föredragningar
- § 20 Vattenförvaltningens åtgärdsprogram-Rapportering till Vattenmyndigheten Västerhavet 2023
- § 21 Farkosten 11, rättelseföreläggande olovligt borttagande av träd (2023-0042)
- § 22 Gräfsnäs 1:70, anmälan ändring av bärande konstruktion samt planlösning (2023-0575)
- § 23 Kronan 6, olovlig åtgärd byggnad, rättelseföreläggande (2019-0307)
- § 24 Kronan 6, olovlig åtgärd byggnad, sanktionsavgift (2019-0307)
- § 25 Västerbodarna 1:215, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-0666)
- § 26 Lovik 3:1 - Ärendet utgår

2024-03-12

§ 19

Information och föredragningar

Information från förvaltningen - Jonas Sjölin

Information från avdelningen - Anna Ebbesson, Ygor Geyer och Jenny Leonardsson

Föredragningar i ärenden:

§ 20 Lena Braf

§ 21-25 Sophia Cohen

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 20 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. Återrapporteringen 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.

Bygg- och miljöavdelningens yttrande

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

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

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

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 21 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 avslöj 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

2024-03-12

- 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

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

Mark- och miljööverdomstolen upphävde nämndens beslut och ansökan om bygglov avslogs. 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 byggrätten, 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 avvercade. 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.

2024-03-12

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

Yttrande

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.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

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. Utstakning 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).

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning: Ankomststämplad:

Anmälan 2023-01-23

Fotografi 2023-10-27

Karta 2023-10-17

Beslut från MÖD2023-08-30

Beslut om bygglov2021-04-21

Yttrande-LA 2023-11-23

Yttrande frå FÄ2023-12-18

Yttrande LA 2024-02-28

2024-03-12

Lagrum

Plan- och bygglagen

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 försumliga 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 obehövligt, 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.

Jäv

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

Expedieras till

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

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 22 2024.011 BMN

Gräfsnäs 1:70, anmälan ändring av bärande konstruktion samt planlösning (2023-0575)**Ärendebeskrivning**

Anmälan om ändringar på befintlig byggnad på fastigheten GRÄFSNÄS 1:70 inkom till Samhällsbyggnadskontoret 2023-06-26. Anmälan avser ändring av bärandekonstruktion, planlösning samt ventilation och installation av eldstad. Enligt anmälan ska del av byggnaden lyftas upp till samma golvnivå som den ursprungliga byggnaden för bättre tillgänglighet.

Ändring av planlösningen innebär att kök och badrum får en ny placering. Ny ventilation installeras till köket. Befintligt bjälklag i köksdel och över kök rivs ner och ersätts med nytt bjälklag. Befintliga fönster flyttas till nytt höjdläge. Befintliga tre trappor ersätts av en trappa. Befintlig vedspis ersätts med en ny eldstad av typ Carl Westbo 120. Ytterväggar och yttertak samt byggnadens höjd påverkas inte av ändringen.

På fastigheten finns ett beviljat bygglov (§§ D 91, Dnr B 231-1985) för ombyggnad av den aktuella byggnaden-gäststugan då den del i byggnaden som var avsett för vedbod inredes till en rum med wc/dusch samt upptagande av fönster. Samtidigt forsates byggnaden med VA- installation.

På fastigheten finns även ett bygglov för tillbyggnad av en befintlig garage/förråd som har beviljats 1994 (§ D 224). Enligt våra historiska kartor byggnaden fanns på tomten före 1960.

Förutsättningar

För fastigheten gäller en byggnadsplan B 166 B från år 1969 som detaljplan. Av planbestämmelserna framgår att det på tomten får endast en huvudbyggnad jämte en garagebyggnad uppföras. I bestämmelserna anges vidare att det i huvudbyggnaden inte får inrymmas mer än en bostadslägenhet och att det i gårdsbyggnaden inte får inredas bostad. Fastigheten omfattas också av Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, beslutat av Kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88. Enligt kulturmiljöprogrammet har byggnaden kulturhistorisk värdering B som innebär att byggnaden är så värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Yttrande

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att startbesked inte kan ges. Sökande fick möjlighet att yttra sig över förvaltningens bedömning i ärendet. Sökanden har 2024-01-29 inkommit med ett yttrande.

Sökanden anger att på tomten fanns redan två bostadshus sedan 1938 när detaljplanen upprättades 1969, jämte komplementbyggnad (brygghus/förråd). Båda bostadshusen är taxerade som fristående småhus. Enligt sökanden, tanken är att göra en renovering av befintliga utrymmen – inga ytterligare rum kommer byggas till, arean förbli densamma, då det finns redan ett badrum och kök samt två sovrum och ett vardagsrum i byggnaden. Vidare i sin yttrande sökande anger att nämnden inte har lagt några restriktioner på byggnaden vid beviljande av bygglovet för ombyggnation 1985 och att det inte finns nåt beslut att från och med detaljplanens antagning 1969 bara får vistas tillfälligt i byggnaden. Skrivelsen i sin helhet bifogas.

2024-03-12

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

I en dom (MÖD P 6357 – 19) prövade MÖD bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad. Komplementbyggnaden skulle ersätta en byggnad/gäststuga som skulle rivras ner. Enligt fick gårdsbyggnader.

Den nya komplementbyggnaden saknade ett eget kök men, enligt MÖD, ett sådant fanns tillgängligt i den huvudbyggnad som fanns i omedelbar anslutning till byggnaden, varför detta inte kunde tillmätas någon avgörande betydelse i sammanhanget. Den omständigheten att åtgärden inte uppfyllde samtliga utformningskrav i BBR 3:22, som inte var gällande vid stadsplanens antagande, föranledde inte någon annan bedömning. Mark- och miljööverdomstolen bedömde att den lovsökta åtgärden skulle innebära att en gårdsbyggnad som är att betrakta som en bostad uppförs. Sådana byggnader fick, enligt detaljplanen, inte inrymma bostad.

I domen ansåg Mark- och miljööverdomstolen att beviljande av bygglov för inredande av en komplementbyggnad till bostad skulle motverka intentionerna med planbestämmelserna och möjliggöra ett kringgående av desamma. Mark- och miljööverdomstolen resonerade att genom att begränsa antalet bostadslägenheter i huvudbyggnaden och inte tillåta att det inreds bostad i gårdsbyggnaden synes man vid planens framtagande ha velat undvika ytterligare förtätning inom planområdet samt begränsa möjligheterna till boende i gårdshus. Mark- och miljööverdomstolen ansåg vidare att inredande av en gårdsbyggnad till ett bostad som stod i strid med planbestämmelserna kan inte heller anses vara en liten avvikelse och upphävde den beviljade bygglov.

I enlighet med praxis och ovannämnda rättsfall bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att den befintliga gäststugan inreds till bostad. Enligt gällande detaljplan på tomten får bara en huvudbyggnad uppföras och gårdsbyggnader får inte inredas till bostad.

Gäststugan byggdes 1932 och användes, enligt uppgifter från sökande, som bostad tills ett nytt hus byggdes 1938. Båda husen är taxerat till småhus, friliggande.

Enligt praxis, fastighetstaxeringen har inte någon bindande verkan vid prövningen enligt PBL (MÖD 2019:7).

Sökanden framhåver att vid planens antagande fanns byggnaden redan på tomten. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att antagandet av en ny detaljplan har gjort att byggnaden som redan fanns inom planområdet blev planstridig s.k planstridigt utgångsläge.

I plan- och bygglagen, PBL, finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot planbestämmelserna i en detaljplan. Det går därför i de allra flesta fall inte att kräva att en viss planbestämmelse omedelbart genomförs så snart beslutet att anta detaljplanen fått laga kraft. Sådana krav kan normalt ställas först då en åtgärd vidtas, exempelvis vid bygglov eller tillståndsgivning enligt miljöbalken.

Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och omfattas av förvanskningsförbudet i PBL 8:13, som innebär att de kulturhistoriska värdena inte får skadas, förvrängas eller tas bort. Förvanskningsförbudet gäller även oberoende av lovplikt (MÖD 2016-04 22 mål nr P 9239-15).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte stämmer överens med detaljplanens bestämmelser samt att åtgärden inte kan anses vara en liten avvikelse. Åtgärden är därför detaljplanestridig.

För att byggnaden ska kunna användas som bostad, krävs en detaljplanändring.

2024-03-12

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Startbesked för ändring av bärandekonstruktion, planlösning avslås med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

Avgift

Avgiften för avslag är 8064 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om beslut tas 2024-03-19 kommer tidsfristen överskridas med mer än 2 veckor. Avgiften för starbesked ska då reduceras med en femtedel per påbörjad vecka, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgiften för avslag, efter reducering, blir 1966 kronor.

Faktura sänds separat.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Anmälan 2023-09-26

Situationsplan 2023-09-26

Fasad/plan/sektionsritning 2023-11-22

Teknisk beskrivning 2024-01-06

Yttrande 2024-01-29

Lagrum

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 16 § även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5 § 3 p för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3§, en åtgärd som kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §. får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 23 § ska Byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) PBL 8:13, en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) PB 8:14 ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak

2024-03-12

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 plan- och bygglag (2010:900) PBL 8:17 ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Expedieras till

Sökanden, del kv

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 23 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

2024-03-12

2021-07-26 Ansökan om bygglov avslogs 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.

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.

2024-03-12

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. 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

2024-03-12

- 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
 - 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.

2024-03-12

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

Skrivelsen i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

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:

- vara traditionellt sidhängda, 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".

Handlingar som ingår i beslutet

Anmälan om tillsyn 2019-05-08

Foto 2019-05-08

Beslut-BMN 2021-07-26

Fotomontage 2021-01-18

2024-03-12

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, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Plan- och bygglagen

- 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.

2024-03-12

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).
- 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.

Jäv

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

Expedieras till

Fastighetägare (del kv) Inskrivningsmyndigheten

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 24 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)

2024-03-12

- saknade fasta, genomgående spröjs

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 avslogs 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 avslag 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
 - förvanskningförbudet 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.

2024-03-12

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:

- 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).

2024-03-12

Bygg-och miljöavdelningen 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

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.

2024-03-12

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren Antefast Kronan AB, organisationsnummer 16559049-5619 (XX), 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".

Handlingar som ingår i beslutet

BenämningAnkomststämplad

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.

2024-03-12

- 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 §.

- 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)

2024-03-12

- 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 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.

Jäv

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

Expedieras till

Fastighetsägare del kv

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 25 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 (TROLLSJÖVÄGEN 3) i Alingsås kommun.

Varje bostadshus är tänkt att utformas i en våning utan inredd vind med en byggnadsarea på ca 160 m², 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 m² är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av till två nya fastigheter. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 850 m² och 1 030 m².

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.”

2024-03-12

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.

2024-03-12

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

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.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

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

Villkor

Utformning av bostadshusen ska vara anpassad till fastighetens kulturhistoriska värde.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet 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.

2024-03-12

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

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Expedieras till

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

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Västerbodarna 1:215, Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-666)
- Ritning
- Ritning
- Ritning
- Ritning
- Karta
- Antikvariskt utlåtande
- Yttrande VA-enheten
- Yttranden

Paragrafen är justerad

2024-03-12

§ 26 2024.009 BMN

Lovik 3:1 - Ärendet utgår**Paragrafen är justerad**