



Datum: 2023-01-30  
Handläggare: Aferdita Jashari  
Direktr:   
Diariernr: 2023.012 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Påbörjad åtgärd utan startbesked RULLESKÅR 11 (2022-790)

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen startade 2022-10-25 ett tillsynsärende på fastigheten RULLESKÅR 11 efter att det kom till kännedom att fasadändring/ ombyggnad av enbostadshus påbörjats utan att startbesked utfärdats.

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Bygglov för fasadändring/ ombyggnad av enbostadshus på fastigheten RULLESKÅR 11 (RISÖVÅGEN 4) har utfärdats 2022-03-11. Enligt beslutet fick inte åtgärderna påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked.

Följande handlingar skulle lämnas in till samhällsbyggnadsnämnden som underlag för startbesked: förslag till kontrollplan och teknisk beskrivning.

Vid kontakt med fastighetsägaren framkom att arbetet redan påbörjats.

I ett mail som inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-10-16 beskriver fastighetsägaren att de påbörjat arbetet direkt efter att de fick beskedet att bygglovet hade vunnit laga kraft.

2022-11-18: Fastighetsägaren gavs möjlighet att inkomma med yttrande senast 2022-12-02.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, A 188, Stadsplan för del av Nolby, Alingsås, (laga kraft 31 maj 1954). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär att området är avsett för bostadsändamål.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Byggnaden har bedömts efter graden av bevarande enligt skalan A-C och fick värderingen C-kulturhistoriskt värde, detta innebär att byggnaden har ett kulturhistoriskt budskap och att fastighetsägaren bör vårda den varsamt.

### Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

Enligt PBF 5 §: 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 får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Fastighetsägaren har påbörjat fasadändringen och ändring av planlösningen utan att startbesked har utfärdats.

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

Överträdelserna medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

Byggsanktionsavgiften för byte av fönster är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs. I detta fall är det två nya fönster som tillkommer och beräknad sanktionsavgift är 6 037 kr.

Byggsanktionsavgiften för att påbörja en ändring av en byggnad som påverkar planlösningen är 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

I detta fall har arean som berörs beräknats vara 17 kvm.

Sanktionsarea är 17 kvm – 15 kvm = 2 kvm. Beräknad sanktionsavgift är 3 163 kr.

**Total beräknad sanktionsavgift blir 9200 kr.**

Beräkningen av sanktionsavgift bifogas.

### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

### **Förslag till beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägarna till fastigheten RULLESKÄR 11, och en solidarisk byggsanktionsavgift för att de bygglovs- och anmälningspliktiga åtgärderna fasadändring och ändring av planlösningen har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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

### **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.

Förslaget till beslut har 2022-11-18 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

2022-12-19 inkom yttrande från fastighetsägaren som anger att de har påbörjat med arbetet direkt efter att de fick bygglov dels av okunnighet dels av att beslutet om bygglov tog lång tid. Vidare, anger fastighetsägaren att de har ekonomiska svårigheter att betala sanktionsavgiften.

Skrivelse i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

## Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2022-10-25
Bygglov	2022-03-11
Kartutdrag	2022-11-18
Foto	2022-11-18
Beräkning av byggsanktion	2022-11-18
Yttrande	2022-12-19

## Lagrum

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, 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. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

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. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har

skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 54 § PBL en byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

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 överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap 61 § PBL en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

**Beslutet ska skickas till**  
Fastighetsägare, del kv.

Sophia Cohen  
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari  
Byggnadsinspektör

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse 2023-01-30