

Datum: 2023-01-30
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktr:
Diariernr: 2023.013 BMN

Bygg- och miljönämnden

Påbörjat utan startbesked RENEN 16 (KULLINGSBERG SVÄGEN 28) (2022-646)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden upprättade 2022-08-30 ett tillsynsärende (Dnr 2022-646) på fastigheten efter att det kom till kännedom om påbörjat byte av tak på enbostadshuset där solcellspaneler håll på att monteras på taket samt att byggnadens takbeläggning av lertegelpannor byts till svarta betongpannor.

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

Byggnaden är inventerad i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram med ett högt kulturhistoriskt värde. En byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas och omfattas av plan- och bygglagen 8 kap 13 §, vilket innebär att åtgärden är bygglovspliktig.

Eftersom åtgärden bedömdes riskera att skada byggnaden, i enlighet med PBL 11 kap § 38, utförde Samhällsbyggnadsnämnden 2022-09-05 via delegationsbeslut § D Förel 2022-001085 ett omedelbart förbud mot fortsatt arbete för att minimera skadan i så hög utsträckning som möjligt.

Av yttrande lämnat 2022-10-18 och 2022-09-11-uppgav fastighetsägaren sig inte ha haft information om att byggnaden värderats med ett högt kulturhistoriskt värde. Fastighetsägaren angav vidare att installationen av solceller utfördes i syfte att energieffektivisera fastigheten och i samband med detta gavs rådet att även byta tak då detta var mer än 30 år. Solcells företaget rekommenderade betongpannor och eftersom solcellerna var svarta valdes även svart tak under för att minimera kontrasten mellan materialen.

Ansökan om bygglov inkom till bygglovsenheten och bygglov för fasadändring av enbostadshus beviljades 2022-11-21 via nämndens beslut § 196 2022- 421 SBN.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan A 402, DP 90. Enligt detaljplanen är området avsett för bostadsändamål i två våningar.

Fastigheten ligger inom Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, antagen av Kommunfullmäktige den 25 april 2018 § 88 med motiveringen att bebyggelsen i kvarteret med välbevarade byggnader av hög arkitektonisk kvalitet, speglar hela utbyggnadsperioden i Kullingsberg.

Enligt rekommendationer i kulturmiljöprogrammet, bör byggnaderna omfattas av 8 kapitlet § 13 (förbud mot förvanskning) och § 14 (underhåll och varsamhet) i Plan- och bygglagen. Skyddet av dessa byggnader bör säkerställas med q och planbestämmelser i detaljplan.

Vidare, rekommenderas att byggnaderna underhålls med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det utpekade kulturhistoriska värdet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Oavsett om en byggnad eller bebyggelse kräver bygglov ska lämplighet gällande bland annat utformning prövas med hänsyn till och för skydd av kulturvärdena på platsen, liksom intresset av en god helhetsverkan.

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

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

Aktuellt detaljplanen för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för att byta takmaterial. Det krävs därför bygglov för en sådan ändring endast om åtgärden väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (se 9 kap. 5 § PBL). Bedömningen av om bygglov krävs måste göras från fall till fall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att byte av takbeläggning och installation av solceller avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och åtgärden omfattas av krav på bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL.

Enligt Boverket, är det byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Det behövs inget utpekande i förväg men för att underlätta för både enskilda och byggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Detta material är dock inte juridiskt bindande. Byggnadsnämnden måste därför i varje enskilt fall ta ställning till om en viss byggnad eller ett visst område är särskilt värdefullt.

Den aktuella byggnaden finns utpekad som kulturhistoriskt värdefull i den senaste inventeringen och har bedömts med graden B – högt kulturhistoriskt värde efter graden av bevarandevärde (skalan A-C).

Fastighetsägaren uppgav sig sakna kännedom om att byggnaden hade utpekats som kulturhistoriskt värdefull.

I dom, MÖD P 285–12, konstaterar mark- och miljööverdomstolen att det inte finns något generellt krav på att en bedömning av fastighetens kulturhistoriska värde ska ha kommunicerats med fastighetsägaren innan frågan uppkommit med anledning av en ansökan om lov.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vidare att det inte finns krav på att byggnader ska vara skyddade som byggnadsminnen eller enligt detaljplan för att de ska åtnjuta skydd enligt 8 kap. 17 § PBL.

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 hade påbörjat åtgärden utan att bygglov och startbesked utfärdats och har därmed brutit mot Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §.

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

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräknat sanktionsavgift är 11 833 kr. Beräkning av avgiften i sin helhet bifogas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten RENEN 16, en byggsanktionsavgift om 11 833 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden byte av takbeläggning 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.

Tjänsteskrivelsen har 2022-12-20 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

I sitt yttrande som inkom 2022-12-27, framför fastighetsägaren att samhällsbyggnadskontoret bör ta ansvaret för att inte ha informerat fastighetsägaren om att huset hade kulturmiljöklassats. Vidare, fortsätter fastighetsägaren att det kan ifrågasättas om bygglov krävs för åtgärden, eftersom Alingsås kommun inte har lagt in varsamhetsbestämmelser i detaljplanen och kulturmiljöprogrammet ej är juridiskt bindande.

Yttrandet i sin helhet bifogas.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2022-08-30
Ur kulturmiljöprogram	2022-08-30
Bygglov	2022-11-11
Kartutdrag	2022-08-30
Foto	2022-10-25
Foto	2022-09-07
Foto	2022-08-30
Beräkning av byggsanktion	2022-12-20
Yttrande	2022-12-27

Lagrum

Enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.

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

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap. 53 a en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket 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 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