

Datum: 2024-02-28
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktr:
Diariennr: 2023.165 BMN

Bygg- och miljönämnden

Rättelseföreläggande , Kronan 6 , 2019-307

Ärendebeskrivning

Under våren 2019 byttes fönstren på fastigheten Kronan 6.

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

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 förvanskingsförbudet 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 innebär 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 utvärdig 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 avsågs 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).

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.

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:

- överträdelse 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
 - Anpassningsparagrafen i 2 kap. 6 § PBL
 - Förvanskningförbudet 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.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs AnteFast Kronan Ab, org nr. [redacted] 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.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
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 BH	2023-12-14
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. 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.

Beslutet ska skickas till

Fastighetägare (del kv) Inskrivningsmyndigheten
(bilaga "Hur man överklagar")

Sophia Cohen
Bygglovschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

