



Datum: 2024-02-28
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariennr: 2024.010 BMN

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift KRONAN 6 , 2019-307

Ärendebeskrivning

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

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

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 utvändigt 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

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 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).

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

2023-05-09 MMD avsåg 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.

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 anförs 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).

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.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren

organisationsnummer

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

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2019-05-08
Fotografi	2019-05-08
Beslut BMN	2021-07-26
MMD beslut	2023-05-09
Beräkning av sanktionsavgift	2024-02-14

Lagrum

Plan- och bygglagen

- Enligt 8 kap. 13 §, PBL, En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Första stycket ska tillämpas också på
 1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
 2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
 3. allmänna platser, och
 4. bebyggelseområden.
- Enligt 8 kap. 14 §, PBL, Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.
- Enligt 9 kap. 2 § p 3c, PBL, Det krävs bygglov för
 3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att,
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.
- Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver
 1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
 2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.
- 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 tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.
- Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.
- Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den, som när överträdelsen begicks, var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av
- Enligt 11 kap. 58 § PBL ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift.
- Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Plan- och byggförordning (2011:338)

- Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.
- Enligt 9 kap. 10 §, plan- och byggförordning (2011:338), Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan 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.

Beslutet ska skickas till
Fastighetsägare del kv

Sophia Cohen
Bygglövschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse 2024-02-28