



Datum: 2024-10-02
Handläggare: Aferdita Jashari
Diariennr: 2024.089 BMN

Bygg- och miljönämnden

Krav på underhåll av enbostadshus samt komplementbyggnad (2021-0425)

Ärendebeskrivning

Bygg och miljönämnden startade 2021-05-12 ett tillsynsärende på fastigheten TANGON 1 (HAMBOGATAN 2) efter inlämnad anmälan om bristande underhåll av byggnaderna på fastigheten och det kulturmiljövärde som byggnaderna har, som riskerar att påverkas till följd av detta.

Enligt PBL 8 kap 13 § framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Eftersom byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och bedömdes ha förvanskats genom försummat underhåll fick fastighetsägaren som ägde fastigheten vid den tiden, möjlighet att inkomma med en åtgärdsplan med en beskrivning av åtgärder som skulle vidtas för att ställa byggnaderna i ett vårdat skick så att byggnadernas särskilda värden bevaras.

Fastigheten såldes sedan år 2022.

Bygg- och miljöavdelningen utförde ett platsbesök 2023-10-17 och konstaterade att det pågick ett renoveringsarbete på huvudbyggnaden både inne och på utsidan. De aktuella renoveringsarbetena bedömdes riskera att skada byggnaden i sådan omfattning att det bedömdes motiverat att omedelbart utfärda förbud mot fortsatt arbete, för att minimera skadan i så hög utsträckning som möjligt.

Beslut om omedelbart förbud mot fortsatt byggnadsarbete på huvudbyggnaden på fastigheten TANGON 1 togs 2023-11-01 av Samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut § D TFörb 2023–001175). Förbudet gällde omedelbart och fram till att en åtgärdsplan lämnas in och eventuellt bygglov och startbesked beviljats för de aktuella åtgärderna.

En åtgärdsplan lämnades 2023-11-06 av den nya fastighetsägaren. Åtgärdsplanen reviderades i samband med bebyggelseantikvaries synpunkter.

Bygglov med startbesked för fasadändring av enbostadshus i efterhand beviljades 2024-08-06 via delegationsbeslut Bygglov § D BISb 2024–000612.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 24 (laga kraft 1991-04-25) och området är reglerat med bestämmelsen J K1 f1. Detaljplanen visar att området ska användas till småindustri, kontor och hantverk med begränsad yta för bostäder samt att särskild omsorg skall ägnas utformningen av byggnadens yttre.

Enligt kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25) innehar två av byggnaderna på fastigheten, huvudbyggnaden och ett uthus/garage, beteckningen C vilket innebär att byggnaderna bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Något skydd i detaljplan finns dock inte i dagsläget.

Yttranden

Enligt 11 kap. 58 § Plan- och bygglagen (PBL) ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift. Tjänsteskrivelsen har 2024-08-06 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

I sitt yttrande som inkom 2024-08-16 framhåller fastighetsägaren sammanfattningsvis att han blev medveten om föreläggandet i ett senare skede och att beslutet fördröjdes på grund av lång handläggningstid från kommunens sida. Yttrandet bifogas i sin helhet till denna tjänsteskrivelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt 9 kap. 2 § 3p i plan- och bygglagen, PBL: inom ett område med 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 PBL 10 kap 3 § får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Fastighetsägaren har påbörjat åtgärden utan bygglov och startbesked.

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.

En byggsanktionsavgift får tas ut om någon bryter mot bestämmelserna i 8–10 kap. PBL, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet (11 kap. 51 och 53 §§ PBL).

Beräkning av sanktionsavgift

Beräkningen av byggsanktionsavgiften ska utgå från den specifika delen av byggprojektet som berörs av överträdelsen, och inte från hela projektet. I det aktuella fallet har avgiften baserats på den del som avser en tvättstuga med en yta på cirka 5,6 m², där fastighetsägaren har påbörjat fasadbytet.

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om byggsanktionsavgift fattas, och inte det år åtgärden utfördes. I detta fall byggsanktionsavgiften har beräknat med prisbasbelopp för år 2024 som är 57 300 kr.

Beräknad sanktionsavgift är 7 322 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 10 kap. 24 § 6p.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att sanktionsavgiften kan sättas till hälften, med hänsyn till att den nya fastighetsägaren blev involverad i ärendet i ett senare skede. Dessutom har fastighetsägaren genom att upprätthålla regelbunden kontakt med kommunen aktivt försökt förhindra att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa.

Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren ~~████████████████████~~ på fastigheten TANGON 1 (HAMBOGATAN 2) en sanktionsavgift på totalt 7 322 kr för att fasadändring av enbostadshus har påbörjats utan startbesked.

Vid en halvering av sanktionsavgiften blir den totala summan 3 661 kr.

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>
Yttrande	2024-09-16
Beslut	2024-08-06
Bilaga	2024-08-06
Övrigt	2024-04-30

Lagrum Plan- och bygglagen

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

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 Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § 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, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare del kv.

Martin Frank Cederbom
Enhetschef Bygglövsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Martin Frank Cederbom: Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-10-02