



Datum: 2024-10-02
Handläggare: Aferdita Jashari
Diariernr: 2024.088 BMN

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift, startat utan startbesked enbostadshus (2023-0276)

Ärendebeskrivning

Tillsynsärendet för fastigheten FRUKTKORGEN 19 (STJÄRNGATAN 3) inleddes 2023-05-04 efter en anonym anmälan om byte av takmaterial och takfärg.

Vid utredning på fastigheten konstaterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att fasaden hade ändrats genom byte av taktäckningsmaterial och kulör, från röda tegelpannor till svarta betongpannor. Åtgärden bedömdes vara bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c i Plan- och bygglagen (2010:900).

I lovföreläggandet, daterat 2023-08-16, bedömde Bygg- och miljöavdelningen det som sannolikt att bygglov kunde beviljas i efterhand. Fastighetsägaren uppmanades därför att söka bygglov i efterhand för åtgärden.

Lovföreläggande beslutades 2023-08-16 § D TFörl 2023-000866.

Bygglov beviljades 2024-01-09 § 126 2023.142 BMN och slutbesked utfärdades 2024-02-12.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, A 445, Ändring och utvidgning av stadsplanen för Alingsås, Korsningen Kungsgatan – Vänersborgsvägen mm, daterad 1978-02-21. Enligt stadsplanen för Alingsås stad, antagen 2023-06-14, ligger fastigheten inom ett område som är mycket känsligt för förändringar. Av stadsplanen framgår att denna typ av område har mycket höga eller höga kulturmiljövärden och ett sammanhållet uttryck.

Områden som är särskilt känsliga för förändringar ska utvecklas mycket varsamt. Alla förändringar och tillägg i dessa området ska prövas mot Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, samt i förekommande fall riksintresset för kulturmiljövård.

Fastigheten ligger direkt angränsande till riksintresset för kulturmiljövård, Alingsås innerstad.

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.

Fastighetsägaren har 2024-02-13 samt 2024-09-06 beretts möjlighet att yttra sig. I yttrandet som inkom 2024-03-07 anger fastighetsägarna att inför bytet av taket våren 2021 var de i kontakt med bygglovsenheten i syfte att reda ut om det behövdes bygglov för att installera svarta solcellspaneler på taket på bostadshuset. De fick svar att inget lov eller anmälan behövs. För att harmonisera bättre med framtida solceller valde de svarta takpannor på både bostadshus och garage.

Yttrandet i sin helhet bifogas till denna tjänsteskrivelse.

Enligt 11 kap. 58 § PBL får en byggsanktionsavgift inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att preskriptionstiden ej har inträffat då fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig 2024, ca 3 år efter överträdelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

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.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasadfärg och takutformning. 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bytet av taket har påverkat områdets karaktär avsevärt och är därmed bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ första stycke 3c § Plan- och bygglagen (PBL). Bygglov har beviljats i efterhand.

Enligt yttrandet har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. De fick svar att installation av solceller är en bygglovsbefriad åtgärd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte finns någon anledning att ifrågasätta fastighetsägarnas yttrande om den information de mottagit, men vill klargöra att svaret avsåg installation av solceller och inte byte av takmaterial eller fasadfärg.

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.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasadfärg och takutformning. 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.

Fastigheten är inte inventerad för sitt kulturhistoriska värde och ligger inte inom kulturhistoriskt värdefull miljö men byggnaden bedöms inneha ett kulturhistoriskt värde då den är uppförd innan 1920.

Enligt 10 kap 3§ PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att överträdelse av PBL har skett då åtgärden är slutförd utan varken bygglov eller startbesked och enligt det som är förskrivet i 11 kap.5 § finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

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

Beräkning av sanktionsavgift

Beräknad sanktionsavgift är 9 394 kr, enligt 9 Kap 10 § p1 Plan- och byggförordning (2011:338). Beräknad sanktionsarea är 77,9 m².

Beräkningen återfinns i sin helhet som bilaga.

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 det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften samt att sanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen.

Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51§ PBL, påförs fastighetsägarna [redacted] och [redacted] på fastigheten FRUKTKORGEN 19 (STJÄRNGATAN 3) en solidarisk sanktionsavgift på totalt 9 394 kronor för att ha utfört fasadändring av enbostadshus utan beslut om startbesked.

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	2024-03-07
Beräkning av sanktioner	2024-02-12
Fotografier	2023-11-17
Fotografier	2023-06-30
Fotografier	2023-05-22
Protokoll	2023-05-22
Anmälan	2023-05-04

Lagrum Plan- och bygglagen

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 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 § 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 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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. 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 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. 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. 60 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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.

Beslutet ska skickas till
Fastighetsägare del kv.

Martin Frank Cederbom

Aferdita Jashari

Enhetschef Bygglösenheten Byggnadsinspektör Martin Frank Cederbom,
Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-10-02