

Datum: 2024-12-12
Handläggare: Aferdita Jashari
Diariernr: 2024.087 BMN

Olovligt ändrad användning av sågverk LO 1:9 (LOO 522) (2020-0755)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2020-09-25 ett tillsynsärende gällande olovlig åtgärd på fastigheten Lo 1:9, efter ett platsbesök på fastigheten i annat ärende. Den olovliga åtgärden innefattar att byggnaden, vilken är ett sågverk, tagits i bruk i väsentligt annat ändamål då lokalen har börjat användas för utställningar, försäljning samt upplåtelse av lokal, utan bygglov och startbesked.

En ansökan om bygglov för ändrad användning av industribyggnad inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2019-05-17 (LOV 2019-000333), där det i ansökan anges att avsikten är att bedriva tillverkning av hantverk, utställningar, evenemang, servering samt viss rumsuthyrning för eventuella kontor och tillfällig övernattning. Samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med kommunekologen utför 2020-09-17 ett platsbesök på fastigheten Lo 1:9, i ärendena 2019-333 och 2020-387. Under besöket kunde konstateras att byggnaden redan tagits i anspråk för de sökta åtgärderna med bland annat en syverkstad.

2020-11-20 skickas en kommunikation ut till fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, där de bereddes möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Enligt skrivelsen informerades fastighetsägarna till Lo 1:9, om att de har möjlighet att utföra rättelse innan Bygg- och miljönämnden sammanträder. Med rättelse innebär att sågverket återställs helt till sitt ursprungliga användningssyfte, innan den aktuella ändringen utfördes. Dvs att alla möbler och inventarier flyttas ut, eventuella byggnadsändringar och byggnationer, som kräver bygglov, tas bort och återställs till sitt ursprungliga skick. Detta skall sedan intygas via fotografier som lämnas in till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inga handlingar har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret 2021-02-22, som styrker att rättelse är utförd.

Bygglov för ändrad användning av industribyggnad har beviljats 2022-06-22 via delegationsbeslut Bygglov § D BI 2022-000819 och slutbesked har medgetts 2023-12-06.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser. Enligt Översiktsplan, Alingsås kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2018-10-31 § 182, framgår att fastigheten ligger vid sjön Anten med strandområden, vilken är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Sammanhängande område med värdefull natur.

Fastigheten ingår i ett kulturmiljöområde, Lo (57), Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88.

Yttrande

Enligt inkommen yttrande från fastighetsägaren 2020-12-09 framgår att Samhällsbyggnadsnämndens ordförande, vice ordförande samt några övriga

nämndmedlemmar besökt platsen/byggnaden. Fastighetsägaren framför i sitt yttrande att ärendet är överlämnat till Samhällsbyggnadsnämnden och att de avvaktar beslut från Samhällsbyggnadsnämnden.

I den senaste inkommen yttrande inlämnat 2024-09-18 redogör fastighetsägarna om processen samt framför deras synpunkter på ärendet.

Båda yttrandet i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, en byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Överträdelsen bedöms ha utförts någon gång mellan 2019-05-17 och 2020-09-17, med stöd av inkommen ansökan om bygglov för ändrad användning (LOV 2019–000333) och Samhällsbyggnadsförvaltningens platsbesök på fastigheten som skedde i annat ärende (LOV 2020–000387).

Fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, har beretts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 11 kap. 58 § PBL, 2020-11-20, fastighetsägarna har således getts

tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt 9 kap. 2 § p 3, PBL, är en ändring av en byggnads användning bygglovspliktig, om ändringen är väsentlig. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändring från ett sågverk, som är en arbetslokal som hör till industriändamål, till en publik lokal av den art som framgår enligt ovan anført, är en ändring till ett väsentlig annat ändamål, 1 kap. 4 §, PBL, vilket är bygglovspliktigt. Att sågverket inte aktivt har använts som sågverk den senaste tiden, föranleder ingen annan bedömning, eftersom det enligt 9 kap. 2 § PBL framgår att det ska räknas från det ändamål som byggnaden senast har använts för, vilket är sågverk. 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

Enligt PBF 9 kap 1§ en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Avgiften har beräknat med tillämpning av prisbasbelopp för år 2024 (57 300 kr). Beräknad sanktionsarea är $521,36 - 15 = 506,36$ m². Beräkningen återfinns i sin helhet som bilaga.

Beräknad sanktionsavgift är 195 679 kr, enligt 9 Kap 10 § p1 Plan- och byggförordning (2011:338).

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 finner att det sedan det första beslutet i ärendet har framkommit omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften.

Avgiften förslås därför sänkas ned till en fjärdedel (25 procent) av ursprungsbeloppet.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51§ PBL, påförs fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9 [redacted] och [redacted], en solidarisk byggsanktionsavgift på 48 920 kr för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan startbesked, genom att ha utfört en bygglovspliktig ändring som medför att ett sågverk på 521,36 m² bruttoarea, helt har inretts för ett annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

Det tidigare beslutet i ärendet, BMN § 91 daterat 2024-10-22, upphävs i samband med detta beslut.

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	2020-09-25
Fotomontage	2020-09-25
Yttrande	2020-12-09
Beräkning av sanktioner	2024-08-30
Yttrande	2024-09-18

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 § 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 uppsåtligen 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. 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 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. 59 § ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges den avgiftsskyldige.

Enligt 11 kap. 60 § om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 11 kap. 61 § en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare del kv.

Martin Frank Cederbom
Enhetschef Bygglösenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

