



Datum: 2023-11-01
Handläggare: Virpi Dahl
Direktr:
Diariernr: 2023.130 BMN

Bygg- och miljönämnden

Katten 14, Tillsyn olovlig lovpliktig åtgärd (2023-474)

Ärendebeskrivning

Anmälan inkommer 2023-08-15 för åtgärder byte av fasadbeklädnad och fönster. Vid platsbesök på fastigheten Katten 14 den 31 augusti 2023 noterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att byte av fasadbeklädnad utförts på fastigheten utan lov. Byte av fasadbeklädnad har skett i juli 2022. Bygglov med startbesked har i efterhand beviljats 2023-10-17. LOV 2023-000604

Länk till webkartan:

<https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv&coords=x=179496.25842118106,y=6422570.565541901:x=183813.48427104385,y=6424354.794037664&spatialReference={%22wkid%22:3007,%22latestWkid%22:3007}#map>

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan A101 (Laga kraft 8 mars 1946).

Användning av kvarterersmark avser bostadsändamål. Bostadshus skall uppföras fristående eller och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Minst 2/3 av tomtarealen skall lämnas obebyggd. Byggnad får inte överstiga 7,6 meter och ha fler än två våningar. Vind får inredas men inte omfatta mer än 1/3 av vindens yta. Detaljplan har ingen utökad lovplikt för byte av kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Byggnaden är uppförd 1902 i Schweizerstil.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

I ett område som omfattas av en detaljplan, krävs det bygglov om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Enligt 9 kap. 2 § 3c p PBL,

Det finns undantag för en- och tvåbostadshus inom ett område med detaljplan där det inte krävs bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Enligt 9 kap. 5 § PBL,

Undantaget från lovplikt för en- och tvåbostadshus gäller inte om åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Byggnaden är uppförd 1902 i Schweizerstil och är inte tidigare utpekad, men bedöms efter besök på plats vara kulturhistorisk och omfattas av PBL 8:13.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Enligt Boverket, är det byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Enligt Boverket skall byggnader uppförda innan 1920 betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte skall vara det.

Det behövs inget utpekande i förväg, och i MÖD P 285–12, konstaterar mark- och miljööverdomstolen att det inte finns något generellt krav på att en bedömning av fastighetens kulturhistoriska värde ska ha kommunicerats med fastighetsägaren innan frågan uppkommit med anledning av en ansökan om lov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byte av fasadbeklädnad från stående locklistpanel till varierande stående och liggande panel inte uppfyller kravet för att vara bygglovsbefriat. Åtgärden är därmed lovpliktig.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att fönsterbyte inte är lovpliktig åtgärd då de renoverades för att bevaras och byttes inte ut till nya.

Antikvariskt utlåtande finns i sin helhet under handlingar som ingår i beslutet.

Yttrande från fastighetsägaren

Enligt PBL 11 kap 58§, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ur en sanktionsavgift skall den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelse har skickats till fastighetsägare 2023-09-27 för yttrande.

2023-08-16 inkom yttrande.

Vi tog fram dem gamla fasaden för att vi vill bevara det kulturarv i gamla tornhus som Alingsås är känt för.

Omgivningarna (gatan i övrigt) har i alla grannars ögon blivit rikare i och med denna återgång till original, då det finns fler gamla trähus i originalskick i området.

2023-10-06 inkom yttrande.

Som ett kulturbevarande är även stor del av originalfasaden kvar under nya fasad. Den är bevarad för framtiden, förvisso med de skador som genom åren lopp förfarit fastigheten.

Vår mening var inte att uppsåttligt förvanska byggnaden, utan bevara byggnaden och dess fantastiska utseende för framtiden.

Hade vi anat att vår oaksamhet skulle leda till ett föreläggande hade vi självklart sökt LOV. Därför ser vi nu om en prövning av eventuell sanktionsavgift kan ske gällande avgiftsbefrielse eller nedsättning.

Yttrande finns i sin helhet under handlingar som ingår i beslutet.

Sanktionsavgift

Enligt 11 kap. 53 § PBL skall en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaksamhet.

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 tas inte ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Bygg- och miljönämnden.

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 eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53 a § 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.

Att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan.

För åtgärder som kräver lov eller anmälan är det byggherren som ansvarar för att åtgärden inte påbörjas förrän lov har beviljats eller anmälan har gjorts och att byggåtgärden inte påbörjas innan startbesked finns.

Medvetenhet och kunskap finns hos fastighetsägare att enbostadshuset är kulturbevarande. Ingen registrerad dialog eller rådgivning finns med bygglovsenheten där fastighetsägaren haft rådgivning med sakkunniga innan fasadändringen utfördes.

Samhällsbyggnadsförvaltningen finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften på grund av bristfällig information.

Beräkning av sanktionsavgift

Beräknad sanktionsavgift är **12 442 kr**.

Beräknad sanktionsarea är 224 kvm.

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.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen, PBL, påförs fastighetsägarna

och

på fastigheten

KATTEN 14 en sanktionsavgift på totalt **12 442 kr** för utförda bygglovspliktiga fasadändringar utan ett beslut om bygglov.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Benämning | Ankomststämplad |
| Utlåtande bebyggelseantikvarie | 2023-09-06 |
| Sanktionsavgift beräkning | 2023-09-18 |
| Yttrande | 2023-08-16 |
| Yttrande | 2023-10-06 |

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare

Sophia Cohen
Bygglovschef

Virpi Dahl
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-11-01