

Datum: 2023-10-25
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariennr: 2023.131 BMN

Bygg- och miljönämnden

Tillsyn Olovligt byggande Tuvebo 1:5 (2022-430)

Ärendebeskrivning

I samband med handläggning av ansökan om rivningslov för del av enbostadshus med dnr LOV 2022-000236 kom det fram att rivningen redan hade startats. Dessutom uppmärksammades att en rad andra åtgärder hade utförts, bland annat byte av tak, byte av färg på fasaden och ändring av skorsten.

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas ingen bygglov/anmälan om dessa åtgärder.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2022-05-25 ett tillsynsärende på fastigheten TUVEBO 1:5 (SÅGGATAN 2B) och information om tillsynsärendet skickades till fastighetsägaren 2022-05-27.

Tillsynsärende upprättades för dessa åtgärder:

1. Fasadförändring - byte av färg på fasad från brun till gul
2. Ändring av takutformning (utfört före 2017)
3. Rivning av del av huset (ca 2,25x7,5 m utfört 2019)
4. Skorstenar har ersatts med ny skorsten (utfört 2020)
5. Veranda har rivits och byggts upp igen (3x1,3 m utfört 2022)

2022-06-28-kommer svar från fastighetsägaren som anger att innan restaureringen av huset hade de möte med en handläggare på Samhällsbyggnadskontoret för att få information kring vad som ansågs vara bygg-resp. rivningslovspliktigt. De fick beskedet att så länge de väljer en traditionell kulör som inte väcker anstöt hos grannar, kunde de måla om huset utan att söka bygglov.

Angående rivningen fick de svar att man får utföra åtgärden utan rivningslov så länge som minst en befintlig vägg av byggnaden fanns kvar. Dock skulle de inkomma med rivningslov om de inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen.

De påbörjade rivningen av de delar av byggnaden som var rötskadade. Det innefattade halva utbyggnationen och övervåningen på den del av utbyggnationen som återstod. I samband med detta utfördes även de andra åtgärderna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärderna kräver lov och skickade 2022-12-29 ett förslag till beslut till fastighetsägaren där fastighetsägaren fick möjlighet att yttra sig över lovföreläggandet och byggsanktionsavgifterna.

2023-01-31 inkom yttrandet från fastighetsägarna med en utförlig beskrivning av utförda åtgärder. Fastighetsägarna har i huvudsak åberopat samma omständigheter som i det första yttrandet samt gjort ytterligare tillägg och förtydliganden. Skrivelsen i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP A185, Riksvägen 185, (laga kraft 1955-02- 18). Enligt detaljplanen är området avsett för allmänt ändamål – park. Huset är uppfört 1878.

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

Samhällbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt yttrandet har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte finns någon anledning att ifrågasätta fastighetsägarnas yttrande om den information de fått från Samhällsbyggnadskontoret 2014/2015.

Utifrån den nya informationen, Samhällsbyggnadsförvaltningen gör en ny bedömning:

Fasadförändring

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.

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.

Byte av färg påbörjades under 2017. I samband med rivningen påträffades den gula kulören på en del av ytterpanelen. Fastighetsägaren är inte säkert när huset målades brunt. Vid kontroll mot vårt arkiv hittas heller inget bygglov för detta.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av färg på fasaden har inte avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende då den återställdes till den ursprungliga färgen och omfattas därmed ej av kravet på bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL.

Byte av tak

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.

Av yttrandet framgår att de ändringar som har utförts på taket bara består av byte av tegel till samma material och utformning.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av tak har inte påverkat byggnadens yttre utseende väsentligt och åtgärden omfattas därmed ej av kravet för bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL. Därmed är åtgärden (byte av takutformning) inte längre aktuell för tillsyn.

Skorsten

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5 § 4 p: För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en installation eller väsentlig ändring av rökkanal i byggnader. Av fastighetsägarnas yttrande kommer det fram att de har återskapat västra skorstenen frånnock och upp, med klassiskt tegel i samma läge och storlek som innan, samt att rökkanalen ej har bytts.

En skorsten kan kräva bygglov om den ändrar byggnadens utseende väsentligt. Exempelvis när skorstenen är stor eller iögonfallande, placeras långt från nock eller placeras längs med fasaden.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av skorsten inte kräver bygglov. Enligt yttrande från fastighetsägarna har rökkanalen inte bytts, därmed bedöms att åtgärden (*skorstenar har ersatts med ny skorsten*), inte längre är aktuell för tillsyn.

Veranda

Enligt Boverket innebär begreppet rivning att man helt tar bort en byggnad eller en del av en byggnad. Det räknas också som rivning när man tar bort endast en del av en byggnad, till exempel en veranda. (jfr. prop. 1985/86:1 sid. 706).

Av yttrandet framkommer att en farstukvist i norr och den aktuella verandan på ca 3,9 m² i söder har demonterats och återbyggs i samma storlek och med ungefär samma material.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att ombyggnaden av veranda kan inrymma i restaureringsarbete och ger därmed inte grund för tillsyn medan farstukvisten bedöms inrymma inom beskrivningen-skärmtak som enligt 9 kap. 4 § 2 p PBL är bygglovs-och anmälningsfri åtgärd.

Rivning

Enligt Plan-och bygglag (2010:900) 9 kap 10 §, krävs det rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i detaljplanen.

Vid kontakt med Samhällsbyggnadskontoret angående rivning av del av huset, fastighetsägaren fick svaret att så länge den rivna delen återbyggs kan själva rivningen anses som renovering. Under tiden fatades beslut att inte återuppbygga den rivna delen men rivningen hade då redan påbörjats. Rivningslov med startbesked beviljades i efterhand.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att fastighetsägarna har påbörjat rivningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Åtgärden ger därmed grund för tillsyn.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Fastighetsägarna har påbörjat rivningen utan att rivningslov och startbesked har utfärdats och har därmed brutit mot Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 §.

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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja åtgärder som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: rivning av del av byggnad: 19 503 kr.

Beräkningen av byggsanktionsavgiften i sin helhet framgår av bifogad 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 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt sitt yttrande har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Enligt yttrandet skulle fastighetsägarna lämna in en ansökan om rivningslov om de inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen finner dock att rivningen ändå har påbörjat utan startbesked därmed anses inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte finns skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53 a §.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § och 60 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägare till fastigheten TUVEBO 1:5 (SÅGGATAN 2B) en solidarisk byggsanktionsavgift om **19 503 kr** för att rivning av del av byggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun. En faktura kommer att skickas ut separat.

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

Upplysningar

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

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 2023-10-19 skickats till fastighetsägarna för yttrande. I sitt nya yttrande som inkom 2023-10-23 anser fastighetsägaren att förvaltningen inte har tagit hänsyn till yttrandet angående rivningen då de har följt det rådet som Samhällsbyggnadskontoret har gett år 2014/2015.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att fastighetsägarna hade redan påbörjat rivningen när beslutet att inte återuppta byggnadsdelen togs. Rivningslov med startbesked beviljades i efterhand.

I sitt yttrande, undrar fastighetsägaren varifrån kommer uppgifterna om tiden när de olika åtgärder har utförts. Samhällsbyggnadsförvaltningen förtydligar att uppgifterna har tagits fram med hjälp av våra historiska kartor. Enligt dessa kartor har rivningen påbörjat mellan år 2018 och var klar i början av 2019.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att preskriptionstiden ej har inträffat då fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig 2022, ca 3 år efter överträdelsen.

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan om tillsyn	2022-05-25
Kartutdrag	2023-10-05
Rivningslov	2022-07-07
Beräkning av byggsanktionsavgift	2022-12-12
Yttrande från byggherren	2023-01-31
Yttrande från byggherren-nytt	2023-10-23

Lagrum

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

Sophia Cohen
Bygglovschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör