



Datum: 2024-07-30
Handläggare: Aferdita Jashari
Diariernr: 2024.071 BMN

Bygg- och miljönämnden

Kristina 7, olovlig åtgärd startat utan startbesked (2023-0681)

Ärendebeskrivning

Sanktionsavgift

Ärende: Lovpliktig åtgärd påbörjad utan startbesked

Fastighet: KRISTINA 7 (STORA TORGET 1A)

Fastighetsägare: Alingsåshem Lokaler AB

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden har 2023-11-20 startat ett tillsynsärende på fastigheten KRISTINA 7 efter att fastighetsförvaltaren inkom med ett mail 2023-07-07. I mailet meddelar fastighetsförvaltaren att de har påbörjat rivning av panel mellan två fönster på Rådhuset på grund av att vatten har tagit sig in via fönster/trapphus mot gården upp på vinden som konsekvens av regnet.

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

Bygg- och miljöavdelningen informerade fastighetsförvaltaren att åtgärden kräver ett tillstånd från Länsstyrelsen samt bygglov då byggnaden är ett byggnadsminne.

Ansökan om bygglov inkom 2023-07-17, LOV 2023-000437. Bygglovsenheten förelägger sökande om behov av kompletterande handlingar och uppgifter, men sökande inkommer inte med några kompletteringar.

2023-11-20 framgår det att åtgärden redan är genomförd.

Vid tillsynsbesök på fastigheten 2023-11-24 konstaterar Bygg- och miljöavdelningen att åtgärden är slutförd. Ett panelbyte på ca 1,5 m X 1,5 m har utförts på byggnaden, utan bygglov eller startbesked.

Bygglov beviljades i efterhand 2024-02-09, § D BI 2024-000169.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 152, (laga kraft 2010-05-31).

Enligt detaljplanen krävs bygglov även för omfärgning av en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader samt för utvändigt underhåll av samtliga byggnader.

Fastigheten är inventerad för sitt höga kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Fastigheten är även ett utpekad byggnadsminne (beslutsdatum 1983-01-31) och är skyddad av kulturmiljölagen (1988:950).

Fastigheten ligger även inom en kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Detta innebär att åtgärder ska utföras varsamt och med stor hänsyn till bebyggelsemiljön.

Fastigheten berörs av riksintresse för Kulturmiljövård (KP36).

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är bygglovspliktig.

Enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen, utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt i fråga om att underhålla eller ändra ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

I detaljplanen framgår det att fastigheten har beteckningen q2 som förtydligar att byggnaden är ett byggnadsminne enligt Kap 3 Kulturmiljölagen, samt att det krävs bygglov för yttre underhåll på samtliga byggnader i detaljplanen.

Vidare i planbeskrivningen framgår det att: "Byggnaden är byggnadsminnesförklarad (Länsstyrelsen 1983-01-31) enligt kulturminneslagen kapitel 3, vilket betyder att byggnaden inte får rivas eller flyttas, inte heller till sitt yttre byggas om eller förändras. Reparationer ska ske på ett sådant sätt att byggnadens kulturhistoriska värde inte minskar."

Vid platsbesöket 2023-11-24 bedömer bygglovhandläggare och byggnadsinspektör att åtgärden är en förvanskning enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen och att det avslutade arbetet inte har utförts på ett varsamt och korrekt sätt för att bibehålla de höga kulturvärdena som byggnaden innehar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en överträdelse har begåtts genom påbörjat underhåll av ett byggnadsverk som avses i 8 kap 13 §. Åtgärden bedöms vara bygglovspliktig enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen och åtgärden är slutförd och färdigställd innan beviljat bygglov och startbesked var utfärdat.

Enligt 10 kap 3 § plan och bygglagen 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 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 ska 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.

Yttranden

Enligt PBL 11 kap 58 §, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har beretts möjlighet att yttra sig gällande sanktionsavgift och en eventuell rättelse 2023-12-18.

I sitt yttrande som inkom 2024-01-02 förklarar byggherren att efter vattenskadan på fasaden anlätades en byggentreprenör för att åtgärda den. Efter att det blev klart att åtgärden krävde bygglov delgavs till entreprenören att inte fortsätta med arbetena men entreprenören

bestämde ändå att göra klart arbetet.

Yttrandet i sin helhet finns som bifogad bilaga.

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnadsarea för underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser.

Beräknad sanktionsarea är 2 kvm.

Beräknad sanktionsavgift är 57 414 kr.

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 inga skäl finns för en nedsättning av sanktionsavgiften.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning baseras på att den sökande vid första kontakten har fått information att åtgärden är bygglovspliktig och har vid upprepade tillfällen fått kompletteringsföreläggande men ej inkommit med dessa. Vidare så har åtgärden slutförts under pågående bygglovsansökan utan varken beslut om bygglov eller ett utfärdat startbesked.

I samband med byggande, rivning och markarbeten är det byggherren som har ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Att byggherren inte är vållande till felet saknar betydelse, eftersom det är byggherren som har det offentlighetsrättsliga ansvaret gentemot samhället.

Ekonomisk bedömning

Inte aktuellt

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren Alingsåshem Lokaler AB (org nr. 556401-2374) på fastigheten KRISTINA 7 (STORA TORGET 1A) en sanktionsavgift på totalt 57 414 kr för utförda bygglovspliktiga åtgärder utan beslut om bygglov.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader från 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	2023-11-20
Fotografi	2023-11-20
Fotomontage	2023-11-24
Protokoll	2023-11-24
Epostmeddelande	2023-11-27
Yttrande	2024-01-02

Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 8 kap. 13 §, PBL, En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Enligt 8 kap. 14 §, PBL, 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.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Enligt 9 kap. 2 § p 3c, PBL, Det krävs bygglov för

3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att,
c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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 § första stycket PBL, ska en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock 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.

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. 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.

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.

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 13 § 1 st 6 p
Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7, eller en del av en sådan åtgärd, 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:

6. 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnadsarea för underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § andra stycket plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare del kv

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör