



Datum: 2024-07-30
Handläggare: Aferdita Jashari
Diariernr: 2024.070 BMN

Bygg- och miljönämnden

Tältet 2, olovlig åtgärd utan startbesked (2024-0312)

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden har 2023-04-23 startat ett tillsynsärende på fastigheten TÄLTET 2 om olovlig fasadändring av enbostadshus efter att det kom till kännedom att åtgärden redan har påbörjats. Länk till webkartan:

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

Fastighetsägaren till TÄLTET 2 tog kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-04-15 med fråga om ändringarna på enbostadshuset kräver bygglov eller ej.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärderna omfattas av kraven för bygglov.

Bygglov med startbesked i efterhand för byte av färg- och träfasad på fastigheten TÄLTET 2 har beviljats 2024-05-15.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 81, *Detaljplan för Alingsås, Skår, lagakraftvunnen 2002-02-04*. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är bostadsändamål. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 200 m². Fasader på nya byggnader skall utgöras av trä.

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. Tjänsteskrivelsen har skickats till fastighetsägarna för yttrande. Fastighetsägaren har via telefon meddelat att hen har fått del av skrivelsen men har valt att inte lämna något yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Enligt PBL 9 kap 2 § 3c, för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Enligt 9 kap. 5 § PBL, för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasad och färg. 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 bedömde att byte av befintlig träfasad i ceder till träfasad i ljus gråaktig färg avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och omfattas därmed av kravet på bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde även att det är sannolikt att lov kan beviljas i efterhand.

Enligt PBL 10 kap 3 § får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Fastighetsägaren har påbörjat åtgärden utan bygglov och startbesked.

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 får tas ut om någon bryter mot bestämmelserna i 8–10 kap. PBL, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet (11 kap. 51 och 53 §§ PBL).

Beräkning av sanktionsavgift

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 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

För ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräknad sanktionsavgift är 9 454 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p.

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 framgår 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.

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. 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 en fördel av överträdelsen.

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.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p, 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.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare del kv.

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglövsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Martin Frank Cederbom, Godkännare: pms@alingsas.se, 2024-08-05