

Datum: 2020-05-20  
Handläggare: Ann Linder  
Direktr:   
Diariernr: 2020.360 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Tillsyn, Förvanskning av q-märkt hus, KORPEN 4 (Norra Ringgatan 29) (2018-470)

### Ärendebeskrivning

2018-07-02 upprättades det ett tillsynsärende på fastigheten Korpen 4 efter att ett telefonsamtal inkommit till Samhällsbyggnadskontoret. I anmälan uppges det att en nyligen och möjligtvis pågående förvanskning sker på en byggnad som ligger i ett kulturskyddat område. I anmälan uppges det att ett fönster monterats där det funnits en dörr.

2018-03-16 beviljades det bygglov för ändrad användning på samma byggnad enligt bygglovsärende LOV 2017-000850, beslut § D 219. Beslutet avsåg ändrad användning av butikslokal till bostäder samt även en fasadändring på den södra fasaden, mot Drottninggatan. Den befintliga entrén till den tidigare butikslokalen skulle sättas igen och ersättas med ett fönster i liknande originalutförande.

För åtgärden beviljades det bygglov 2018-03-16. I ärendet har inte ett beslut om startbesked fattats. 2019-10-01 beviljades slutbesked för åtgärden.

Den aktuella fastigheten ligger inom detaljplan A 455, Ändring av detaljplan för Alingsås, (Kv. Hägern, Korpen, Månen, Hästskon, Friden, Pärlan, Jägaren och Kronan), daterad 1980-05-20.

Fastigheten finns omnämnd i Kulturmiljöinventeringen, Alingsås kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 mars 2008 § 65. Fastigheten innehar kulturmiljövärde B, vilket innebär att fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde som innebär att byggnaden är så värdeull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Kvarteret Korpen delades in och bebyggdes under 1700- talets första hälft och hade ursprungligen en kvadratisk form indelat i fyra långsträckta och genomgående tomter efter medeltida mönster. Samtliga byggander tillhör den småskaliga och traditionella trästadens bebyggelse. Bebyggelsen i kvarteret är till vissa delar bland de äldsta bevarade i stadskärnan Alingsås och har både lokalt- och kulturhistoriskt värde.

Byggnaden på fastigheten Korpen 4 är ett välbevarat bostadshus i två våningar med inredd vind. Sadeltaket är klätt med lertegel. Fasaden har äldre locklistpanel, fönster och fönsteromfattningar. Tillsammans med övriga byggnader på fastigheten innehar byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde.

2020-04-14 skickades en kommunicering till dåvarande fastighetsägare vilken var fastighetsägare och byggherre under tiden fönstret installerades enligt bygglov LOV 2017-000850. I skrivelsen gavs Fastighets Ab Färgaregatan 1 möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 11 kap. 58 § PBL.

2020-05-05 inkom Fastighets Ab Färgaregatan 1 med yttrande enligt nedan;

*"Fastigheten Korpen 4 har byggs om från lokal till två lägenheter. På bygglovet är angivet att bef. dörr mot Drottninggatan sätts igen och görs om till ursprungligt utseende med fönster i samband med ombyggnaden till lägenheterna. Detta framgår av inlämnade ritningar helt klart att det är ett fönster där i stället. Bygglovet är beviljat byggnaden är slutförd och slutbesked är utfärdat och godkänt. Samband med ansökan om bygglov av lokalen till lägenheterna så var vi i kontakt med Annika Kaas som tyckte det var positivt att vi skulle sätta igen dörren och sätta in ett fönster på samma ställe som dörren och då få tillbaka utseendet på fastigheten som den ursprungligen såg ut. Annika Kaas har tittat på byggnationen efter den var klar och hade bara synpunkter på fönstret att de då inte var snickeriutfört och hade samma utseende som de andra fönstren. Detta har åtgärdats genom att snickeriföretag har låtit göra ett fönster*

*som ser ut som dom andra, likaså färgen på fönstret och bläck på fönstret. Vi anser inte vi har gjort något fel utan vi har tagit kontakt med byggnadsnämnden och Annika Kaas för att göra riktigt vi har lämnat in de handlingar som stadsbyggnadskontoret begärt i samband med ombyggnaden och sökt bygglov. Byggnationen är slutförd och slutbevis är utfärdat och klart och byggnaden är färdigställd. Att sätta dit en dörr skulle innebära att fasaden ändras från idag ursprungligt utseende riktighet. Till fel utseende. Dessutom går det inte att sätta en dörr där eftersom det är en lägenhet idag.”*

Bebyggelseantikvarien har inkommit med yttrande i ärendet 2020-05-18;

*”Bifogar bilder på det fönster som ersatt en sentida dörröppning. Det nya fönstret är inte utformat likt befintliga originalfönster och förvanskar därmed fasaden och det höga kulturhistoriska värdet.*

*Fönstret skall ha genomgående spröjs i de övre fönsterbågarna och spröjsen är ditsatta utanpå glaset. Istället för traditionell kittning har en list satts för att efterlikna utseendet. Gångjärnen är grövre samt är inte inmalade i fönstrens kulör.*

*Är även tveksam till att linoljefärg använts.*

*Ett korrekt utformat fönster skall vara en kopia av de ursprungliga vilket skall ha:*

- *Genomgående spröjs i den övre fönsterbågen*
- *Kittning i mötet mellan glas och träbåge*
- *Smäckra gångjärn som är inmalade med fönstrets kulör. Fönstret skall målas med linoljefärg.”*

2020-05-19 inkommer sökande med svarsyttrande;

*”Här kommer pdf på fönstren Korpen 4 Drottninggatan. Det fönster som är utbytt är det som det står nr 28 ovanför. Som Du ser är alla lika identiska det enda är att färgen på det nya fönstret inte hunnit blekna lika mycket som de andra fönstren det är lika färg linoljefärg röd med samma färgnummer men solen har inte hunnit bleka fönstret lika mycket ännu. Alla fönstret är tillverkat i trä och utförd av snickeriverkstad och som sagt Annika Kaas har sett fönstren på plats och godkänt dom.” (se foton bilaga)*

2020-04-02 skickades en skrivelse till nuvarande fastighetsägare, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3, som gavs tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-07 inkom en skrivelse från den nuvarande fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår det att Bostadsrättsförening Färgaren 1-3 anser sig vara helt utan ansvar för de åtgärder som tidigare ägare utfört.

## **Bedömning**

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Diskussion kan föras om en eventuell förvanskning har skett i aktuellt ärende, då byggnaden omfattas av ett högt kulturhistoriskt värde och byggnadens yttre exteriör bedöms ha förvanskats av åtgärden i och med att fönstret som har installerats inte tar hänsyn till byggnadens kulturvärde och omgivande kulturmiljö.

Bygglov är dock beviljat för den aktuella fasadändringen, enligt ärende LOV 2017-000850 och slutbesked har beviljats för åtgärden 2019-10-01, § D SIBes 2019-000779. Med anledning av detta måste fönstret ha ansetts vara godkänd inom ramen för det beviljade bygglov och därför görs ingen bedömning om fönstret som installerats är av sådan art som strider mot förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL samt strider mot varsamhetskraven enligt 2 kap. 6 § första stycket, 8 kap. 14 § och 8 kap. 17 § PBL. Något ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL är därför inte heller aktuellt.

### *Påbörjat utan startbesked*

Av fastighetsägarens yttrande, inkommen 2018-10-12, framgår att bostäderna har tagits i bruk. Att åtgärderna enligt bygglovsärende LOV 2017-000850, är färdiga framgår även av de handlingar som inkommit från kontrollansvarig, inför begäran om slutbesked i samma ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden stämmer överens med beviljat bygglov och att åtgärden är färdigställd inför ibruktagande och att ibruktagande innan

slutbesked har skett. Detta innebär indirekt att fasadändringen som bygglovets även avser, har påbörjats innan startbesked har beviljats, eftersom startbesked inte ännu (2020-05-19) har beviljats. Slutbesked beviljades dock efter att sökande ansökte om slutbesked, vilket inte ändrar bedömningen avseende att åtgärden har påbörjats innan startbesked beviljats.

En åtgärd som innebär att en byggnad byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt är lovpliktigt enligt 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Således är den fasadändring som skett en bygglovspliktig åtgärd enligt 9 kap. 2 § PBL.

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas utan att ett startbesked utfärdats enligt 10 kap. 3 § PBL. När någon trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörjat en sådan åtgärd som omfattas av lovplikt ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Eftersom den bygglovspliktiga fasadändringen har påbörjats innan beslut om startbesked har beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut. Åtgärden är dock påbörjad efter att bygglov har beviljats, vilket innebär att byggsanktionsavgiften ska halveras enligt 9 kap. 3a § PBF.

Den avgiftsskyldige har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks.

Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller den som begick överträdelsen eller fått fördel av överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att nuvarande fastighetsägare Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 inte ska vara den som anspråket ska riktas mot, utan anspråket ska riktas mot den tidigare fastighetsägaren, Fastighets AB Färgaregatan 1. Fastighets AB Färgaregatan 1 var fastighetsägare när överträdelsen begicks samt är de som begick överträdelsen och fått fördel av överträdelsen. Överträdelsen har begåtts efter att bygglov beviljades (2018-03-16) och Fastighets AB Färgaregatan 1 har getts tillfälle att yttra sig inom fem år från det att överträdelsen begicks (2020-04-14).

Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den yta som fasadändringen omfattas av. I detta fall utgörs ytan av den ursprungliga butiksdörren som ersatts med ett fönster. Butiksdörrens area var 2,94 kvm (1400\*2100 mm).

För att ha påbörjat en sådan fasadändring på 2,9 kvm utan startbesked, för ett flerbostadshus, ska en byggsanktionsavgift på 6 050 kr tas ut enligt 9 kap. 10 § PBF.

Avgiften står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

#### *Beräkning*

Med stöd av 9 kap. 3 a § PBF halveras byggsanktionsavgiften.

$((0,25*47300)+(0,002*47300*2,9))/2 = 6050$  kronor.

#### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

#### **Förslag till beslut**

En byggsanktionsavgift på 6 050 kr tas ut av tidigare fastighetsägare till fastigheten Korpen 4, Fastighets AB Färggatan 1, org. Nr 16556983-1240, för att utan startbesked ha påbörjat en sådan åtgärd som kräver lov, genom att ha påbörjat en fasadändring på ett flerbostadshus på fastigheten Korpen 4.

Avskriva ärendet utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 10 § 3 p. § plan- och byggförordning (2011:338), PBF

Faktura sänds separat.

## Upplysningar

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

## Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för (3c) 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.

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. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter.

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek 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 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 begåtts. Vid prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

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. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift 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.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

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. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift sättas ned till hälften av de belopp som följer av 9 kap. 8 § PBF om den som gjort sig avgiftsskyldig hade bygglov för åtgärden när den begicks.

Enligt 9 kap. 10 § p 3 PBF ska en byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL 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 och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den

### **Handlingar som tillhör beslutet**

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2018-07-02
Skrivelse Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3	2020-04-01 (exp)
Yttrande, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3	2020-04-07
Skrivelse Fastighets AB Färgaregatan 1	2020-04-14 (exp)
Yttrande, Fastighets AB Färgaregatan 1	2020-05-05
Yttrande bebyggelseantikvarie	2020-05-18
E-postmeddelande Fastighets AB Färgaregatan 1	2020-05-19

Bilagor:

Handlingar som tillhör beslutet

Hur man överklagar

**Beslutet ska skickas till**

Tidigare Fastighetsägare rek MB (Fastighets AB Färgaregatan 1); Nuvarande fastighetsägare DelGKv (Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3); Akten

Amir Azizian  
Bygglovschef

Ann Linder  
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-05-25