

Datum: 2020-07-13
Handläggare: Viktor Linder
E-post: Viktor.linder@alingsas.se
Diarienummer: LOV 2020-000516



Möjlighet att yttra er i ärendet

Tillsynsärende
Tillsyn Olovligt byggande
Fastighet: LO 1:9 (LOO 522)

Ärendet

2020-06-24 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Lo 1:9. Enligt inkomna fotografier har fasadändring genom installation av ett antal fönster, utförts på fastighetens byggnad.

Eftersom denna fastighet ligger utanför detaljplan krävs inte bygglov för fasadändringarna, trots att byggnaden ligger inom ett område som omfattas av kulturmiljö. Åtgärder på byggnaden ska dock utföras med hänsyn till byggnadens karaktär. Om förvanskning sker kan åtgärderna fortfarande bli föremål för ett tillsynsärende.

Åtgärderna strider endast mot förbudet mot åtgärder inom strandskydd enligt 7 kap. 15 § MB om åtgärderna har inneburit att allmänheten hindrats eller avhållits från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

I ärendet kommer det att utredas huruvida fasadändringen är föremål för ett eventuellt åtgärdsföreläggande med hänsyn till kulturmiljön samt om åtgärderna är sådana att de har inneburit att allmänheten hindrats eller avhållits från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt inom strandskyddsområde.

Ni bereds nu tillfälle att yttra er i ärendet enligt 11 kap. 58 § PBL. Ert yttrande vill vi ha inom 3 veckor, dock senast **2020-08-04**.

Upplysningar

Överträdelser prövas enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, om tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder.

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 ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Bestämmelser om byggsanktionsavgifter finns i 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338).

Om ett föreläggande enligt 11 kap. 19 §/ 20§/ 21§/ 22 §/ 23 §/ eller 24 § PBL inte följs får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske, enligt 11 kap. 27 § PBL.

Om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

Har du frågor är du välkommen att kontakta handläggaren Viktor Linder på viktor.linder@alingsas.se

SAMHÄLLSBYGGNAD

Viktor Linder
Bygglovhandläggare

Exp: Fastighetsägare (Lo 1:9)

Datum: 2020-10-09
Handläggare: Ann Hiljanen Linder
E-post: Ann.linder@alingsas.se
Diarienummer: LOV 2020-000516

Möjlighet att yttra er i ärendet

Tillsynsärende
Tillsyn Olovligt byggande
Fastighet: LO 1:9 (LOO 522)

Ärendet

2020-06-24 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Lo 1:9. Enligt inkomna fotografier har fasadändring utförts på fastighetens byggnad, genom installation av ett antal fönster på gavelsidan som vetter mot sjön.

2020-07-13 skickade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun ut en kommunicering till fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, där de gavs möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

2020-07-20 skickades en remis till Bebyggelseantikvarie, Alingsås kommun, där denne gavs möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

2020-08-20 inkommer fastighetsägare till fastigheten Lo 1:9 med yttrande i ärendet; I yttrandet behandlas syftet och målet med byggnaden på fastigheten Lo 1:9 där fastighetsägarna önskar skapa en samlingsplats för bygden samt att byggnaden ska få vara en tillgång för bygdens folk. I skrivelsen framgår även att byggnaden på fastigheten var i dåligt skick då de tog över som fastighetsägare, samt att de under åren som gått gjort en del renoveringar i form av måleri av fasad, åtgärdade invändiga skador i golv, renovering av yttertak, ny ytterpanel mm. Under 2016 hade de kommit över ett antal begagnade fönster och att de insåg, att fasaden som vetter mot sjön, behövde mycket ljusinsläpp för att ta tillvara den fina utsikten. Vilket de insåg skulle innebära ett mervärde.

2020-09-09 inkommer Bebyggelseantikvarie, Alingsås kommun med yttrande i ärendet;

"Åtgärderna som utförts på byggnaden har förändrat dess ursprungliga karaktär som sågverk och dialog behöver föras angående den nya gestaltningen eftersom det ligger inom kommunens Kulturmiljöprogram för Loo (57), vilket antogs av KF 2018-04-25 § 88.

Den utförda åtgärden kan anses vara en förvanskning av det f.d. sågverket på grund av ny fönstersättning".

Fastigheten Lo 1:9 ligger utanför detaljplan och det krävs inte bygglov för fasadändringarna enligt 9 kap § 8 PBL, trots att byggnaden ligger inom ett område som omfattas av kulturmiljö.

Fastigheten ligger inom Alingsås kommuns kulturmiljöprogram för Loo (57) – gårdar och kvarn i öppet odlingslandskap. Kulturmiljön omfattar en bebyggelsemiljö som består av en samling av gårdar vid Loos gamla byplats och några utskiftade gårdar i närheten av denna. I miljön ingår också en kvarn och en såg, samt en kvarnlämning.

I motiveringen för kulturmiljön framgår bland annat att miljön kring Loos gamla byplats består av välbevarad gårdsbebyggelse. Gårdarna ligger samlade kring ett vägskäl i ett vidsträckt öppet odlingslandskap. Miljön uppvisar en mängd olika slag av byggnader med olika funktion. Mangårdsbyggnaden till Stora Loo har en magnifik veranda och ligger i en stor parkliknande trädgård med syrenberså och grusgångar. Ett par utskiftade gårdar som ligger åt skogssidan i kanten av det öppna odlingslandskapet ingår också i miljön. Kvarn- och sågmiljön är av stort kulturhistoriskt intresse. Frikyrkan är tidstypisk och välbevarad och vittnar om det aktiva frikyrkliga verksamheten som har lång tradition i trakten.

Rekommendationer för miljön är att byggnaderna bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Odlingslandskapet bör hållas öppet.

Den kulturhistoriska utvärderade bebyggelsen är av ett sådant slag att de bör omfattas av 8 kap. § 13 plan- och bygglagen (2010:900) förbud mot förvanskning och § 14 PBL, underhåll och varsamhet.

Med anledning av att den nya fönstersättningen bedöms innebära en förvanskning av kulturmiljön enligt 8 kap. 13 § PBL, bedöms inte heller utformningskraven för byggnaden enligt 8 kap. 1 § PBL uppfyllas.

Med stöd av inkommet yttrande från Bebyggelseantikvarie, enligt ovan anfört, kommer frågan avseende eventuellt beslut om rättelse att utredas vidare, enligt 11 kap 20 § PBL.

Eftersom åtgärden inte bedöms vara bygglovspliktig kommer dock frågan om en byggsanktionsavgift (11 kap. 51 § PBL) ska tas ut, inte att hanteras i detta ärende.

Ni bereds nu tillfälle att inkomma med yttrande enligt 11 kap. 58 § PBL. Ert yttrande vill vi ha inom 3 veckor, dock **senast 2020-11-02**.

Upplysningar

Överträdelser prövas enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), om tillsyn, tillträde, ingripande och påföljder.

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid (rättelseföreläggande) enligt 11 kap 20 § PBL.

Förvanskningförbudet enligt 8 kap § 13 PBL, gäller vid alla ändringar, såväl exteriört som interiört, och oberoende om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte. Förvanskningförbudet är inget förändringsförbud. Det är de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade. I

Boverkets byggregler (2011:6) avsnitt 1:2212, finns ett allmänt råd, att det vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggandens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden.

Varsamhetskravet enligt 8 kap. § 17 PBL, framgår det att ändringar av en byggnad skall utföras varsamt, så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Det är byggherrens ansvar att kraven uppfylls och de gäller alltid, oberoende av om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte.

Vidare gäller enligt 2 kap. 6 § tredje stycket PBL, att bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska värden ska skyddas i ärenden enligt PBL och att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

Om ett föreläggande enligt 11 kap. 19 §/ 20§/ 21§/ 22 §/ 23 §/ eller 24 § PBL inte följs får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske, enligt 11 kap. 27 § PBL.

Önskar en byggherre i förväg få besked om en åtgärd är lagenlig kan byggherren, även om åtgärden inte är bygglovspliktig, ansöka om ett frivilligt bygglov enligt 9 kap 14 § PBL.

Har du frågor är du välkommen att kontakta handläggaren Ann Hiljanen Linder
(ann.linder@alingsas.se)

SAMHÄLLSBYGGNAD

Ann Hiljanen Linder
Bygglovhandläggare

E-post: ann.linder@alingsas.se

Exp: Kopia till fastighetsägare