

Datum: 2022-07-06
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariernr: 2021.086 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Färgaren 5 (Nygatan 17B) Ovårdad byggnad

Ärendebeskrivning

2015-02-10 startade Samhällsbyggnadsförvaltningen ett tillsynsärende på fastigheten Färgaren 5, efter att en anmälan inkommit avseende ovårdad gårdsbyggnad på fastigheten.

2015-10-26 En skrivelse skickas till fastighetsägaren till Färgaren 5 med information om tillsynsanmälan och att Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer utföra ett tillsynsbesök på fastigheten 2015-11-05. Fastighetsägaren erbjuds möjlighet att närvara vid tillsynsbesöket.

2015-11-05 Samhällsbyggnadskontoret utförde ett tillsynsbesök på fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning var att gårdsbyggnaden inte uppfyllde underhållskraven enligt plan- och bygglagen kap. 8 § 14. Fastighetsägaren uppgav att han planerat att riva gårdsbyggnaden och bygga nya lägenheter. Samhällsbyggnadskontoret uppmanade då fastighetsägaren att inkomma med besked om vilken åtgärd han ämnade göra eller ansöka om bygglov/rivningslov.

2018-01-03- en ny anmälan från Alingsås Hembygdsförening inkom till Samhällsbyggnadskontoret gällande samma ovårdad kulturbyggnad på fastigheten Färgaren 5.

Gårdshuset revs under sommaren 2019.

2019-07-03- En ansökan inkom till Samhällsbyggnadskontoret om rivningslov i efterhand för gårdshuset på Färgaren 5.

2020-05-11- Samhällsbyggnadsnämnden avslag ansökan om rivningslov (§ 131, Dnr 2020. 261 SBN).

2020-06-15- fastighetsägaren överklagade Samhällsbyggnadsnämndens beslut.

2021-01-18 – Fattades beslut av Länsstyrelsen, Västra Götaland, i ärende LOV 2019. 449, Rivningslov, rivning av komplementbyggnad. Länsstyrelsen upphävde det överklagade beslutet och visade ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning eftersom fastighetsägaren inte haft möjlighet att ta del av skäl för avslaget, samt beretts möjlighet att inkomma med synpunkter före beslutet fattades av Samhällsbyggnadsnämnden.

2021-08-23 - Samhällsbyggnadsnämnden avslag återigen ansökan om rivningslov (§ 147 2020. 261 SBN) med motiveringen att gårdsbyggnaden, uppförd 1898 av snickaren och handlanden Aron Kopp, hade ett mycket högt kulturhistoriskt värde.

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

Samhällsbyggnadsnämnden konstaterade i beslutet att det vid beviljat rivningslov inte finns någon möjlighet att kräva återuppbyggnad av den rivna byggnaden eller villkora utformning av en eventuell ersättningsbyggnad på platsen, varför avslag på ansökan och efterföljande rättelseföreläggande är det enda rimliga alternativet.

Samhällsbyggnadsnämnden gav samtidigt Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inom ramen för pågående tillsynsärende återkomma till samhällsbyggnadsnämnden med förslag om åtgärdsföreläggande med krav om återuppförande av den olovligt rivna byggnaden.

2021-09-21-Samhällbyggnadsförvaltningen skickade en skrivelse till fastighetsägaren med uppmaningen om att lämna in en åtgärdsplan som ska innehålla en beskrivning av åtgärder som ska vidtas för att återuppföra byggnaden likt dess ursprungliga exteriöra utformning.

2021-11-10- Inkommer ett yttrande från fastighetsägaren. I sitt yttrande uppger fastighetsägaren att han tänker återuppföra byggnaden likt dess ursprungliga exteriöra utformning men med modernare inredning avsett för boende.

Planbestämmelser

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 168, Bostäder och verksamheter vid Plangatan (laga kraft 2012-01-10). Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder och centrum. Byggnader får uppföras med högst två våningar. Ny byggnad ska utformas med hänsyn till karaktären på befintlig huvudbyggnad. Huvudbyggnaden samt den södra delen av gårdsbebyggelsen omfattas enligt gällande detaljplan av 8 kap. 13-14 §§ PBL, och får inte rivas eller förvanskas.

Ny bebyggelse i området ska till form och färgsättning anpassas till omgivande äldre bebyggelse. Fasader och stomme ska i huvudsak utgöras av trä. Bygglov krävs för omfärgning och för utvändigt underhåll av samtliga byggnader. Fastigheten omfattas av Riksintresse för Kulturmiljövård, Alingsås innerstad (P 36), beslutsdatum 1987-11-05 rev. 1996-08-27.

Kulturmiljöprogram, Alingsås kommun, beslut fattat av kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88. Fastigheten Färgaren 5 (inklusive dess gårdsbyggnad) har ett utpekat värde A (Enligt en skala från A-C där A är högst värderat), vilket innebär ett mycket högt kulturhistoriskt värde och att byggnaderna är så värdefulla att de bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt Plan- och bygglagen, men att även skydd enligt Kulturminneslagen bör övervägas.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt PBL 9 kap 10 §, krävs rivningslov för att riva en byggnad, eller en del av en byggnad, inom ett område med detaljplan.

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

Fastighetsägaren har påbörjat rivningen innan startbesked från byggnadsnämnden har meddelats och har därmed brutit mot plan- och bygglagens PBL 10 kap. 3 §.

Samhällsbyggnadskontoret 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 medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs [REDACTED] fastighetsägare till fastigheten Färgaren 5, en byggsanktionsavgift på 92 534 kr för att ha rivit byggnaden innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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 2022-06-01 skickats till fastighetsägaren för yttrande. I yttrandet som inkom 2022-06-21 redogör fastighetsägaren varför byggnaden revs och planerna för nybyggnation och anhåller av nämnden att sänka ner sanktionsavgiften för att få råd med den nya byggnationen. Skrivelsen i sin helhet bifogas.

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB (prisbasbeloppet) som är 48 300 kr.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 15 § 2 p, är byggsanktionsavgiften 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked när det gäller en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad.

Om en rivning avser en sådan byggnad som enligt 9 kap. 34 § 2 plan- och bygglagen bör bevaras, ska byggsanktionsavgiften räknas upp med 300 procent.

Sanktionsarea är arean på 254 kvm minskat med 15 kvm

Beräknad sanktionsavgift är 92 534 kr

Sanktionsavgiften har inte halverats i enlighet med PBF 9 kap 3a § eftersom det inte fanns rivningslov för byggnaden innan åtgärden påbörjades.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2015-02-10
Beräkning av sanktionsavgiften	2022-06-16
Beslut om avslag för rivningslov	2021-08-23
Yttrande från fastighetsägaren	2021-11-10

Lagrum

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. 60 § PBL om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 11 kap 61 § PBL en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägaren Rek. Brev med mottagningsbevis

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör