

Datum: 2022-09-27
Handläggare: Aferdita Jashari

Samhällsbyggnadsnämnden

Diariernr: 2022.371 SBN

Påbörjat utan startbesked LEJONET 1 (BANKGATAN 3) 2022-0448

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2022-06-01 ett tillsynsärende på fastigheten LEJONET 1 (BANKGATAN 3) efter att det kom till kännedom att det pågick en utvändig renovering av museet.

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

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas ingen ansökan om bygglov för åtgärden.

Information om tillsynsärendet skickades till fastighetsägaren 2022-06-01 och samma dag kom svar från fastighetsförvaltaren att de har haft ett möte med dåvarande byggnadsantikvarie och Länsstyrelsen där de hade gått igenom förutsättningar och i samråd med byggnadsantikvaret togs fram ett åtgärdsförslag för en varsam och hållbar renovering av byggnaden. Under detta möte som har hållits 2021-08-30 lyftes, enligt förvaltaren, även frågan om bygglov, och då fick de till svar att det inte behövdes eftersom åtgärderna bedömdes som underhållsåtgärder.

2022-06-07- Ansökan om bygglov för restaurering av museum lämnades in.

2022-08-18- Bygglov med startbesked för restaurering av museum medges.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP12 kv Storken, Hjorten m fl. lagakraft 1990-02-05. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat kultur samt byggnadsminne enl. BML §1. Särskilda föreskrifter gäller. Hela planområdet utgör fast fornlämning.

I detaljplanen har det införts bygglovsplikt för omfärgning av en-och tvåbostadshus och komplementbyggnader samt för utvändigt underhåll av samtliga byggnader.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Byggnadsplatsen berörs av riksintresse för kulturmiljövård samt inom kulturmiljön Stadskärnan i Kulturmiljöprogram (Alingsås innerstad).

Byggnaden är ett Byggnadsminne och är skyddad enligt Kulturmiljölagen 3 kap. Detta innebär att åtgärden kräver tillstånd från Länsstyrelsen samt att en antikvarisk sakkunnig är delaktig under hela processen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 § en åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Fastighetsägaren har påbörjat utvändigt underhåll av byggnaden utan att startbesked har utfärdats.

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.

Enligt inlämnad ansökan ska renoveringen av byggnaden ske i två etapper. Etapp ett har inletts under maj och omfattar renovering av husets södra gavel, samt sockeln mot söder, väster och norr. Arbetet planerades vara klart i mitten av juni.

Den andra etappen av renoveringen omfattar resterande del av fasaden, samt taket. Det arbetet ska genomföras under 2023.

Motivering till bedömning

Enligt 9 kap. 2§ 3c plan- och bygglagen (2010:900), i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för 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 9 kap. 6a § plan- och bygglagen (2010:900), för andra byggnader än 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 på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård.

Första stycket gäller inte om

1. kommunen enligt 8 § första stycket 6 har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §. Lag (2017:424).

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, byggnaden är ett Byggnadsminne.

Gällande detaljplan redovisar tydligt att åtgärden är bygglovspliktig.

Vid mötet som hölls 2021-08-30, uppges att fastighetsägaren hade fått beskedet att bygglov inte krävs då åtgärderna ansågs vara underhållsåtgärder. Den bebyggelseantikvarie som deltog på mötet arbetade inte för bygglovsenheten i Alingsås kommun och det ingick inte i personens uppdrag att ge bygglovsrådgivning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att varje ärende är unikt och förutsättningarna för bygglov tar tid att undersöka därför är inte möjligt att vid rådgivning/möte ta några beslut. Detta sker vid prövning när bygglovsansökan har inskickats.

Det faktumet att fastighetsägaren har fått information under ovannämnda möte att bygglov ej krävs då åtgärderna anses vara underhållsåtgärder bedöms ej påverka denna bedömning. Ett bygglov ska handläggas och bedömas utifrån plan- och bygglagen och i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Sanktionsavgiften för den aktuella överträdelsen är beräknad till 23 667 kr.

Av samma paragraf i PBL anges att avgiften behöver inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byggherren har försökt få klarhet i om åtgärden kräver lov för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa, därför föreslås att sanktionsavgiften sänks till hälften av ordinarie belopp, dvs. till 11 833 kr.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten LEJONET 1 (BANKGATAN 3), Fabs AB org. nr 16556048–9162 en sanktionsavgift på totalt 11 833 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden utvändigt underhåll av byggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. Faktura kommer att skickas ut separat.

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

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 som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c 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 area som ändringen avser.

Beräknad sanktionsavgift är $23\,667/2\text{ kr} = 11\,833\text{ kr}$.

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 2022-08-28 skickats till fastighetsägaren för yttrande.
Ingen yttrande inkom.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplat</u>
Anmälan	2022-06-01
Yttrande från ägaren	2022-06-01
Beräkning av sanktioner	2022-06-08
Bygglov	2022-08-18

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa

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 53a § PBL en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarig art. Lag (2013:307).

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.

Beslutet ska skickas till

Sökanden, *rek MB*

Sophia Cohen
Bygglovschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör