

Datum: 2022-10-25
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariennr: 2022.416 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Trumpeten 15 (Svedenborgsgatan 45) Tillsyn olovliga åtgärder (LOV 2022-0267)

Ärendebeskrivning

I samband med handläggning av bygglovsärende med diarienummer LOV 2021-000944 uppmärksammades att en rad bygglovspliktiga åtgärder hade utförts utan bygglov, bland annat fasadförändring, sockelbeklädnad och ersättning av skärmtak över entrédörr mot en öppen farstukvist.

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

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas inget bygglov/anmälan för dessa ändringar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2022-03-30 ett tillsynsärende på fastigheten Trumpeten 15 och information om detta skickades samma dag till fastighetsägaren.

Enligt anmälan, har dessa åtgärder utförts på fastigheten:

- Ändring av taktäckningsmaterial från rött lertegel till svarta betongpannor (utfört före 2002).
- Byte av ursprungliga sidohängda tvåluftsfinster med träbågar till pivåhängda perspektivfinster i lättmetall (utfört före 29/07/2014).
- 15 m2 stor tillbyggnad på baksidan av huvudbyggnad (utfört 2012).
- Uppförande av vidbyggt garage (utfört 2012).
- Ersättning av skärmtak över entrédörr mot en öppen farstukvist med räcken och tak (finns på kartan från 2013).
- Fasadförändring – sockelbeklädnad samt borttagande av ursprunglig garageport (utfört 2019 eller senare).

2022-06-03 kommer svar från fastighetsägaren som anger att några av åtgärderna har utförts av dåvarande fastighetsägare innan de köpte fastigheten den 2011-07-11. Vidare, anger fastighetsägaren, att vid köp av fastigheten har ingen information delgetts till köparna varken muntligen eller skriftligen om att fastigheten har fått en K-märkning. Fastighetsägaren fick kännedom om det i samband med att de tog kontakt med bygglovsenheten för att söka bygglov för fasadändring.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan A 412, Kavlås mm, som vann laga kraft 16 jan 1973 och området är reglerat med bestämmelsen Bostäder. Detaljplanen visar att området ska användas till bostäder och reglerar i övrigt byggnadsarean för huvudbyggnad till max 110 m2 byggnadsarea (1/5 av fastighetsarean, 549 m2) och 40 m2 för komplementbyggnader. Komplementbyggnader får, enligt detaljplanen, sammanbyggas med huvudbyggnaden.

På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas. Åt väster angränsar fastigheten till ett område med markanvändningen allmän platsmark.

Under åren 2009–2011 genomfördes en inventering av kommunens kulturhistoriskt värdefulla byggnader, utanför Alingsås tätort. Inventeringen blev grunden till att ta fram ett kulturmiljöprogram för Alingsås kommun under 2012 som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2013-02-11 § 4.

Byggnaden på fastigheten Trumpeten 15 finns med i en bilaga till detta Kulturmiljöprogram: Lista - samtliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Alingsås kommun, sockenvis. Där framgår att byggnaden blev C klassificerad år 2009–2011 i samband med själva inventeringen. Det innebär att byggnaden förmedlar ett kulturhistoriskt budskap och omfattas av varsamhetskravet i 8:17 PBL. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara.

Hösten 2014 gjordes en förnyad kulturhistorisk inventering av Alingsås stadskärna som lagts till kulturmiljöprogrammet. Den nu omarbetade versionen av kulturmiljöprogrammet godkändes i samhällsbyggnadsnämnden den 2016-12-12 och antogs av Kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det inte finns krav på att byggnader ska vara skyddade som byggnadsminnen eller enligt detaljplan för att de ska kunna ses som skyddade enligt 8 kap. 17 § PBL.

I en dom år 2012 konstaterar mark- och miljööverdomstolen (MÖD P 285–12) att det inte finns något generellt krav på att en bedömning av fastighetens kulturhistoriska värde ska ha kommunicerats med fastighetsägaren innan frågan uppkommit med anledning av en ansökan om lov.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av taktäckningsmaterial och ursprungliga sidohängda tvåluftsfönster är åtgärder som inte kräver bygglov.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att uterummet i väster och carporten med förråd anses vara tillbyggnader som utökar byggnads arean och är därmed bygglovspliktiga i enlighet med PBL 9 kap 2 §.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att fasadförändringen – sockelbeklädnad samt borttagande av ursprunglig garageport avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och omfattas därmed av kraven för bygglov enligt PBL 9 kap 2 § 3c.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att ersättandet av skärmtak över entrédörr mot en öppen farstukvist är en bygglovspliktig åtgärd enligt PBL 9 kap 2 §. Hela åtgärden är placerat

på prickat mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Åtgärden kan däremot efter justeringar anses rymmas inom beskrivningen för s.k. attefallsåtgärder och är därmed anmälningsplikt enligt PBF 6 kap 5 § 12p.

Nuvarande fastighetsägare har köpt fastigheten 2011-07-11. Att fastigheten har bytt ägare ändrar inte förhållanden för hur fastighetens och huvudbyggnadens tillbyggnader, överensstämmelse med detaljplan eller möjlighet att bevilja bygglov på nya åtgärder bedöms. Ett bygglov ska handläggas och bedömas utifrån plan- och bygglagen och det är nuvarande fastighetsägare som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs.

Det faktum att byggnadens utseende har förändrats under åren utgör inte i sig ett hinder för att byggnadens karaktärsdrag vad gäller byggnadstekniska, miljömässiga eller konstnärliga värden ska vara fortsatt värda att ta tillvara.

Motivering

Enligt uppgifter från byggherren, fanns en inbyggd uteplats i väster redan när de köpte fastigheten men byggherren klädde den med väggar under 2012. Vid köpet av fastigheten fanns även en vidbyggd carport/ förråd som byggdes om till dagens utformning i samband med dräneringsarbeten runt huset som utfördes 2012.

Farstukvisten på ca 2 kvm utfördes, enligt uppgifter från byggherren, under 2013 i samband med renoveringen av befintlig trappa och ersatte det befintliga skärmtaket över entrédörren.

Enligt inlämnade ritningar avser byggherren att bygga om farstukvisten till 8,5 kvm. Åtgärden i sin helhet placeras på prickad mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den inte kan ses som liten avvikelse. Då attefalls åtgärder kan strida mot detaljplanens bestämmelser uppmanas byggherren att istället göra en anmälan om tillbyggnad. Farstukvisten måste dock minskas så att den inte står närmare än 4,5 m till allmän platsmark.

Fasadändringen – sockelbeklädnad samt borttagande av ursprunglig garageport, har utförts under 2019 på grund av sprickor som hade uppstått runt sockeln och att garageporten var i dåligt skick. Ändringen bedöms avsevärt påverka byggnadens yttre utseende och omfattas därmed av kraven för bygglov enligt PBL 9 kap 2 § 3c.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bygglov i efterhand kan medges då åtgärden överensstämmer med detaljplanen och genom sin utformning/utseende är anpassad till befintlig bebyggelse.

Åtgärden tas med i hanteringen av befintligt bygglov med dnr 2021. 944 tillsammans med uterummet i väst och carporten med förråd.

Fastighetsägaren har utfört fasadändringen utan att startbesked har utfärdats och har därmed brutit mot 10 kap 3 § i PBL som anger att en åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

En byggsanktionsavgift får dock inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Uterummet i väster och carporten med förråd har utförts 2012, vilket betyder att dessa åtgärder är preskriberade och byggsanktionsavgifter i detta fall inte kan tas ut. Fasadändringen har utförts under 2019 och fastighetsägaren fick tillfälle att yttra sig efter 4 år. Detta medför att byggsanktionsavgift för denna åtgärd är aktuell.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 6 472 kr. Beräkningen av byggsanktionsavgift i sin helhet framgår av bifogad bilaga.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten Trumpeten 15 en solidarisk byggsanktionsavgift på 6 472 kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden fasadändring genom byte av sockelbeklädnad samt borttagande av ursprunglig garageport har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

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

Yttrande

Enligt PBL 11 kap 58 §, ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift.

Förvaltningens tjänsteskrivelse har 2022-09-16 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

2022-09-16 i ett telefonsamtal, meddelar fastighetsägaren att de har läst förslaget till beslutet och inte har några synpunkter.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2022-03-30
Foto	2022-05-23
Yttrande	2022-06-03
Beräkning av byggsanktionsavgift	2022-09-14

Lagrum

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen (2010:900), ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar i en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

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 PBL 9 kap 4b § för en- eller tvåbostadshus krävs det inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Enligt PBF 6 kap 5 § 12p, för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid tillbyggnad som avses i 9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen.

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

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.

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 uppsåtligt 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 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, del kv.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör