

Datum: 2022-10-25
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariennr: 2022.417 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Ekorren 24, (Rosenvägen 2A) Tillsyn olovliga åtgärder (LOV 2021-0941)

Ärendebeskrivning

Anmälan om olovliga åtgärder på fastigheten Ekorren 23 kom in till samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-11-11. Enligt anmälan har huvudbyggnaden under 2019 genomgått en renovering där ändringar av fasadens utformning och fönster har utförts, planket har fått ny höjd och byggnadens planlösning har ändrats.

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

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas ingen ansökan om bygglov eller anmälan om dessa ändringar, däremot hittas ett pågående ärende som avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum och skärmtak och som har beviljats 2022-02-01.

2022-03-09: Samhällsbyggnadsförvaltningen utför ett tillsynsbesök på fastigheten. Vid besöket noterades att inre ändringar angående flytt av kök har utförts men inga väggar har tagits bort eller kommit till. Planlösningen skiljer sig från den ursprungliga då köket har flyttats till den plats som ursprungligen var avsedd för vardagsrum. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att de invändiga ändringarna av planlösningen inte är bygglovspliktiga åtgärder, då inget ingrepp i bärande konstruktion hade gjorts.

Planket vid altanen ska, enligt uppgifter från byggherren, tas bort i samband med byggandet av uterummet som fick bygglov 2022-02-01 (Dnr 2021. 642) och utgår därför från detta ärende.

Fasaden har ändrats genom att liggande panel har monterats istället för puts och några fönster har tagits bort. Enligt förvaltningens historiska flygfoton har ändringarna skett under 2019.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att fasadändringen är en väsentlig ändring i byggnadens yttre och att åtgärden därmed var bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ PBL.

2022-04-21: Samhällsbyggnadsnämndens beslut om lovföreläggande skickades till fastighetsägaren då det bedömdes att det är sannolikt att lov kan beviljas i efterhand.

2022-09-12: Bygglov beviljas med startbesked för utvändig ändring av enbostadshus.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, A 101, Kv. Katten m.m. Laga kraft 1946-02-19. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat: kvartersmark för bostadsändamål, minst 2/3 av arealen lämnas obebyggd, max 7,6 m byggnadshöjd, två våningar. Detaljplanen reglerar inte byggnadernas utseende, såsom fasadmaterial, kulör eller liknande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 2 § 3st, inom 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 Plan- och bygglagen (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 utfört de utvändiga ändringarna på enbostadshuset 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.

Överträdelsen medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c för en area på 190 kvm är 10 626 kr. Beräkningen av byggsanktionsavgift i sin helhet framgår av bifogad bilaga.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden beslutat om ett slutbesked. I aktuellt fall har byggnadsnämnden inte gett ett startbesked. Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL förutsätts det att det finns ett startbesked som omfattar de delar som ett slutbesked kan krävas för.

Det föreligger därmed inte någon förutsättning för att i nu aktuellt fall ta ut byggsanktionsavgift för överträdelse av bestämmelsen i 10 kap. 4 § PBL som gäller slutbesked då det vid tiden för överträdelsen inte fanns något startbesked utfärdat (se dom P 343–16).

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägarna till fastigheten EKORREN 23, , en solidarisk sanktionsavgift på totalt 10 626 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden utvändig ändring av enbostadshus har påbörjats 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 2022-10-04 skickats till fastighetsägarna för yttrande.

I sitt yttrande som inkom 2022-10-06 meddelar fastighetsägarna att de inte har något att anmärka på.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplat</u>
Anmälan	2021-11-11
Fotografi	2022-03-09
Kartutdrag	2022-09-29
Beräkning av sanktion	2022-03-16
Yttrande	2022-10-07

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.

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. 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

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägaren, del kv.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglövsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-11-01