

Dnr 2017/B0009

Parken 6

Byggsanktionsavgift samt lovföreläggande för byte av taktäckningsmaterial

Ärendet togs upp vid Allmänna utskottets förra sammanträde 2017-06-13.

Bakgrund

Fastighetsägaren ansökte 2017-01-13 om bygglov för byte av taktäckningsmaterial.

Fastigheten är belägen inom Hallmanska planen, en kulturmiljö av riksintresse. Inom riksintresseområdet innebär kravet på varsamhet enligt plan- och bygglagen 8 kap 14 § att bygglov krävs för byte av taktäckningsmaterial och att material ska väljas med omsorg för att inte riskera att påverka riksintresset negativt. Den inkomna ansökan var inte komplett utan saknade uppgift om vilket taktäckningsmaterial som byggnaden har idag och vilket material fastighetsägaren avsåg att byta till.

Under våren har fastighetsägaren påmint ett flertal gånger om att lämna in kompletterande uppgifter. Ingen komplettering har inkommit.

Vid besök i området under en syn tillsammans med mark- och miljödomstolen, där ett ärende om taktäckningsmaterial behandlades, pekades aktuell byggnad ut som en byggnad med en för området olämplig takbeläggning. Kommunens representanter kunde då konstatera att taktäckningen var ny och att den utförts utan att bygglov eller startbesked beviljats för projektet.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kap 10 § är byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en sådan ändring som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Taket är enligt äldre bygglovshandlingar 125 kvm, vilket innebär en byggsanktionsavgift på $(0,125+(0,0005*125))*44800 = 8\ 400$ kr.

Enligt plan- och bygglagen 11 kap 53§ får en byggsanktionsavgift 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 ska särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Ett anspråk om byggsanktionsavgift ska kommuniceras med den avgiftsskyldige innan beslut om avgift tas. Enligt plan- och bygglagen 11 kap 54 § ska byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse skett innan frågan om sanktionsavgift tas upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Om det är sannolikt att bygglov kan beviljas för åtgärden ska kommunstyrelsen besluta om ett lovföreläggande. Det vill säga ett föreläggande om att inkomma med de handlingar som krävs för handläggningen av bygglovet. Är det däremot inte sannolikt att

lov kan ges för åtgärden ska kommunstyrelsen istället utfärda ett rättelseföreläggande, det vill säga ett föreläggande om att ta bort det olovligt utförda. Innan föreläggande kan utfärdas ska de handlingar som legat till grund för beslutet kommuniceras med fastighetsägaren och ge denne möjlighet att yttra sig. Allmänna utskottet ska därför göra en bedömning av om lov kan ges för åtgärden.

Mark- och miljödomstolen har i slutet av augusti meddelat en dom gällande ett liknande ärende på samma gata. Domen blev att bytet av taktäckningsmaterial från lertegel till tegelimiterande plåt inte godkändes. Den byggnaden ingår också i Hallmanska planen men är dessutom särskilt utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Aktuell byggnad på Parken 6 är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Förutsättningarna skiljer sig därför åt och eftersom det inte är känt vilket material som taket hade innan bytet är det svårt att bedöma om lov kan ges i efterhand eller om rättelse måste ske.

Protokollet från Allmänna utskottets sammanträde har kommunicerats med fastighetsägaren. Denne har inte inkommit med några kompletteringar till sin bygglovsansökan eller kommentarer angående anspråket på byggsanktionsavgift.

Enligt plan- och bygglagen ska då en byggsanktionsavgift tas ut och ett lovföreläggande utfärdas.

Samhällsbyggnadschefens förslag till beslut:

Allmänna utskottet beslutar, enligt delegation från kommunstyrelsen punkt B1.1 och med stöd av plan- och bygglagen 11 kap 17 § att förelägga NN att senast 2017-11-01 inkomma med kompletterande uppgifter så att beslut om bygglov kan fattas.

Detta beslut kan överklagas genom besvär.

Allmänna utskottet föreslår kommunstyrelsen att med stöd av plan- och bygglagen 11 kap 51 § samt plan- och byggförordningen 9 kap 10 § besluta att påföra NN en byggsanktionsavgift på 8 400 kr för att ha bytt taktäckningsmaterial utan att bygglov eller startbesked beviljats.

Bilaga:

Dom Bagaren 8

