

Datum: 2026-01-07
Diarienummer: LOV 2024-000726
Handläggare: Thang Hlawn Ceu

Bygg- och miljönämnden

Förvaltningens utlåtande

Ärendet: Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt mur och plank

Fastighet: FURUHÖJD 7 (PRÄSTERYDSVÄGEN 35)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt mur och plank på fastigheten FURUHÖJD 7 (PRÄSTERYDSVÄGEN 35) i Alingsås kommun.

Bostadshuset uppförs i två våningar med inredd vind och källare med en byggnadsarea om 462,8 m². Bruttoarean blir 1267 m² och boarean är 838,7 m². Totalt kommer 12 lägenheter att inrymmas i byggnaden. Byggnadens FG (färdig golvhöjd) blir +84,2. Bostadshuset placeras 4,5 meter från Furuhöjd 6 och Furuhöjd 5 samt 4,6 meter från Furuhöjd 8.

Miljöhuset har en byggnadsarea på ca 4 m² med FG +83,9 och placeras närmast 1,5 meter från Prästerydsvägen.

En mur kommer att byggas för att möjliggöra anläggning av parkeringsplatser. Muren är cirka 19,0 meter lång och varierar i höjd, där den högsta delen är cirka 1,1 meter hög, se ritning A40-1-200.

Bostadshusets fasad utförs med stående lockpanel i ljusgrön kulör (NCS S 2010-G 70 Y) och sockel med målad betong i NSC S 2000-N samt aluminiumklädda fönster i tegelröd kulör (RAL 8004). Takbeläggningen blir tegelröda betongpannor. Plåtar och takavvattnings utförs i zinkfärgat material. Miljöhuset utförs i samma material som bostadshuset.

Befintligt bostadshus och komplementbyggnad kommer att rivas för att göra plats för nybyggnationen. Ansökan om rivningslov hanteras inte i detta ärende.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 17 juni 2025, § 60 2025.034 BMN, att avslå ansökan och beslutet överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen bedömde att nämnden inte haft fog för att avslå bygglovsansökan på den grunden att åtgärden inte uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vidare ansågs nämnden inte i tillräcklig grad utrett frågan om olägenheter eller motiverat sitt beslut i den delen. Länsstyrelsen anser även att åtgärden är planstridig gällande vindsytan och viss placering på punktprickad mark.

Sökande har därefter lämnat in reviderade handlingar där Länsstyrelsens bedömning beaktades gällande avvikelser.

Bedömningen av ärendet inför det första beslutet som togs av bygg- och miljönämnden, att bygglov inte kan beviljas, har tidigare kommunicerats med sökanden. Sökanden har därefter inkommit med reviderade handlingar efter Länsstyrelsens beslut, men åtgärdens storlek och omfattning är i stort sett oförändrad jämfört med tidigare förslag.

Grannfastighetsägarna till den aktuella fastigheten har lämnat yttranden i ärendet på eget initiativ i omgångar mellan november 2024 - december 2025. Eftersom den planerade åtgärden påverkar grannarna bedöms deras synpunkter vara relevanta att beakta. Därför inkluderas dessa i ärendets handläggning.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan A 109, *Kv Furuhöjd (laga kraft 1947)* och området är reglerat med bestämmelsen ÖII. Detaljplanen föreskriver att området ska användas till bostadsändamål och reglerar bland annat att minst 2/3 av tomts yta lämnas obebyggd, högst två våningar samt en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter, taklutning max 30 grader. Vind får utöver stadgat våningsantal inredas i fristående byggnad med högst två våningar, sådan vindsinredning får dock icke omfatta mera än 1/3 av vindens yta. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed skall 39 § i 1959 års byggnadsstadga (BS) tillämpas som en bestämmelse i planen, d.v.s. att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Yttranden

Bedömningen av ärendet inför det första beslutet som togs av bygg- och miljönämnden kommunicerades till sökande i januari och april 2025. Sökanden har därefter lämnat synpunkter samt en illustration av den planerade åtgärden.

Sökande skriver bland annat i yttrandet inför det första beslutet att det som föreslås byggas på platsen är i enlighet med detaljplanen. När det gäller anpassning av byggnadens gestaltning finns det inte någon att förhålla sig till i området. Projektet är därför planerat med en omsorgsfull gestaltning för att passa in på platsen. Åtgärden är ett naturligt tillägg i den utveckling som redan skett i området. Det är ett mindre flerbostadshus som på ett bra sätt kompletterar villabebyggelsen och de flerbostadshus som redan uppförts. Genom att bygga ett modest flerbostadshus med en arkitektur som lämpar sig i området så kommer den nya byggnaden bli ett naturligt inslag i stadsbilden. Tomten som är stor för ett enbostadshus och rymmer ett flerbostadshus med de funktioner som tillkommer. Tomten ligger också fritt med ett naturområde i ena kanten och huset kan byggas på bekvämt avstånd från gränsande fastigheter så att en betydande olägenhet inte uppkommer. För hela yttrande, se bilagor.

Eftersom åtgärden bedöms vara planenlig samt att lov inte bedöms kunna ges har ärendet inte skickats till berörda grannar för yttrande. Grannarna på fastigheterna Furuhöjd 5, Furuhöjd 6, Furuhöjd 9, Furuhöjd 12, Furuhöjd 13, Furuhöjd 30, Furuhöjd 31 och Furuhöjd 34 har dock inkommit med yttranden på eget initiativ. Av grannarnas yttranden framgår bland annat synpunkter gällande trafik till och från fastigheten, insyn, skuggning, buller, avfallshantering samt att vägen är enskild. För hela yttrande, se bilagor.

Ärendet har remitterats till Avfallsavdelningen på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttrande från Avfallsavdelningen har inkommit 2025-12-03 och de skriver att "ny avfallslagstiftning är känd sedan ett par år nu, är det konstigt att ge bygglov till något som inte kommer fungera. I annat fall så skall de veta att de boende eller fastighetsägaren kommer få dra ner de kärl som är tömning på, ner till dagens hämtplats. Dragväg för kommunens personal skall så långt det är möjligt understiga 10 m. Det är något som speciellt bör ses på vid nybyggnation". För hela yttrande, se bilaga.

Inkomna yttranden från grannar tillsammans med förvaltningens utlåtande har kommunicerats till sökanden, samt givits möjlighet att inkomma med yttrande kring dessa. Sökanden har inkommit med yttrande där de sammanfattningsvis framför att ansökan uppfyller plan- och bygglagens samtliga krav. Någon betydande olägenhet uppstår inte för någon enskild. Bygglov ska därför beslutas i enlighet med ansökan. För hela yttrandet, se bilaga.

I den första versionen av förvaltningens utlåtande fanns det ett skrivfel om betydande olägenhet gällande insyn. Detta har nu justerats och kommunicerats med sökande. Sökande har därefter inkommit med kompletterande yttrande, se bilaga.

Bedömning

Byggnadshöjden enligt plan- och byggförordning (2011:338) räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Beräkningsgrundande fasad bedöms i aktuellt fall vara från fasad mot öster, då den fasaden bedöms ha störst allmän påverkan. Byggnadshöjden är beräknad till 6,82 meter och anses därmed planenlig. Byggnadshöjden överstiger inte 0,7 meter över vindsbjälklagets översida, och vinden utgör därmed inte en våning.

Byggnadernas placering i förhållande till tomtgräns regleras inte i den gällande detaljplanen och därför gäller 39 § BS som bestämmelse i planen. Detta innebär att byggnaderna ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Frågan är huruvida miljöhuset kan betraktas som en "byggnad" i plan- och bygglagens mening. Miljöhuset består av tak och väggar, är varaktigt placerad på mark men är inte avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. 39 § BS ska därför i första hand inte tillämpas för miljöhuset. Om miljöhuset skulle betraktas som en byggnad bedöms det finnas särskilda skäl att medge undantag från 39 § BS, eftersom detta är den mest lämpliga placeringen av miljöhus på fastigheten med hänsyn till tillgänglighet och utformning på plats. Åtgärden anses därmed planenlig.

Befintlig avfallshantering för bostäderna i området innebär att boende drar ner de kärl som ska tömmas, till dagens hämtplats. Denna lösning bedöms som godtagbar utifrån nu gällande regler. Frågan om ny avfallslagstiftning som träder i kraft 2027, bör utredas vidare för fastigheten. I nuläget kan den dock inte utgöra ett hinder för att pröva bygglovsansökan, då framtida regelverk inte kan hanteras i nuvarande bygglovsprövning.

Ett byggnadsverk ska enligt plan- och bygglagen utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Sökt åtgärd bedöms inte vara anpassad till omgivningen och stadsbilden. Byggnadens volym och utformning ger ett mycket dominerade intryck till områdets övriga karaktär, som till stor del består av småskalig villabebyggelse. Detta påverkar omgivningen på sådant sätt att det bedöms strida mot anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL.

Sökande hänvisar bland annat till annan bebyggelse på Ormekullevägen och Barnabovägen. Bedömningen är att dessa inte är jämförbara, eftersom de omfattas av en annan detaljplan. Därutöver skiljs områdena åt av ett naturområde och Prästerydsvägen, vilket tydligt markerar att bebyggelsen tillhör ett annat område.

Enligt stadsplanen för Alingsås tätort ligger fastigheten inom kvarteret Torvmossen. "Området präglas till största del av bebyggelse i låg skala med varierade uttryck, i en enhetlig gatustruktur. Området har inslag av senare tillkommen bebyggelse i låg och medelhög skala, som i såväl utformning som struktur, skiljer sig från den äldre bebyggelsen. Skalan på bebyggelsen, i samverkan med mestadels privata grönytor, skapar en helhetsverkan i området och ett sammanhängande stadslandskap, som präglas av småskalighet".

Stadsplanen är inte juridisk bindande men ska ge "en tydlig men övergripande inriktning för den gestaltade livsmiljön i syfte att stadsutvecklingen görs med kvalitéer och karaktär som överensstämmer och förhåller sig till de värden som idag är centrala för stadens karaktär och identitetsskapande särdrag".

Bostadsgårdar ska enligt stadsplanen utformas med hänsyn till både sociala och ekologiska faktorer. Gårdarnas utformning ska gestaltas med omsorg och ge utrymme för många boende att vistas där samtidigt. Det är inte fallet i det inlämnade förslaget. Antal parkeringsplatser kan behöva anpassas för att möjliggöra en tillräckligt stor bostadsgård vilket också innebär att antalet bostadsenheter minskas. Åtgärden bedöms utifrån ovanstående inte vara förenlig med stadsplanen.

Byggnader ska enligt 2 kap. 9 § PBL placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Grannar har inkommit med yttranden. De skriver i sina yttranden att den planerade bebyggelsen skulle få stor negativ påverkan och medföra betydande olägenhet för boende i området i form av insyn, trafiksituation, skuggning av uteplatser och trädgårdar, utsikt, avfallshantering, buller från trafik och sprängningsarbete.

Vid en samlad bedömning anses dock endast ett fåtal av de framförda skälen vara relevanta för prövningen. Den påstådda skymningen av utsikt, skuggningen från byggnationen och buller från sprängning bedöms vara en olägenhet, men inte en sådan betydande olägenhet enligt PBL:s mening. Att vägen är privat bedöms inte utgöra skäl för att neka bygglov.

Den tilltänkta åtgärden bedöms medföra en betydande olägenhet enligt PBL:s mening för grannar i form av insyn samt trafik till och från fastigheten.

De fastigheter som har insyn från Furuhöjd 7 är Furuhöjd 5, Furuhöjd 6, Furuhöjd 9 och Furuhöjd 13. Den insyn som uppstår mot uteplats på dessa fastigheter

bedöms vara av sådan omfattning att den går utöver vad som normalt kan förväntas inom ett område med småhus och villabebyggelse. Övriga fastigheter i närområdet bedöms inte påverkas av insyn från Furuhöjd 7.

Sökt åtgärd omfattar 12 lägenheter vilket kommer att innebära ett ökat fordonsflöde i området. Detta kan medföra högre bullernivåer och försämrad trafiksäkerhet. Fordonsflödet på den avstickande delen av Prästerydsvägen förväntas öka avsevärt om byggnationen tillåts och det bedöms inte vara rimligt för fastighetsägarna och boende på fastigheterna Furuhöjd 6, Furuhöjd 9, Furuhöjd 12, Furuhöjd 13, Furuhöjd 30, Furuhöjd 31 och Furuhöjd 34, att förvänta sig detta sett till områdets nuvarande karaktär.

Länsstyrelsen anser inte att "förhållandena i förevarande ärende är likartade med förhållandena i domen som nämnden hänvisat till (P 4464–16). Det kan tilläggas att denna dom inte är prejudicerande och att varje enskilt ärende ska bedömas för sig".

Bygglovsenhetens bedömning är, till skillnad från Länsstyrelsens bedömning, fortsatt att förutsättningarna för den tilltänkta åtgärden är likvärdiga med den åtgärd som prövades på fastigheten Furuhöjd 10 ((P 4464–16). Detta grundar sig på att ärendet omfattas av samma detaljplan och berör identiska område, såsom utformningsfrågor, trafiksituationen samt de betydande olägenheter som den tänkta bebyggelsen kan innebära för den omgivande bebyggelsen. Vid prövning av ärendet kom Mark- och miljödomstolen fram till att byggnationen inte uppfyller kraven på anpassning till omgivningen samt medför betydande olägenhet för berörda grannar. Mark- och miljööverdomstolen beviljade inte prövningstillstånd i ärendet.

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgift

Avgiften har redan tagits i tidigare beslut i ärendet.

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande, inkommen 2024-11-26
Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2024-12-05
Ansökan, inkommen 2024-12-05
Yttrande - Sökande, inkommen 2025-03-19
Illustrationsplan, inkommen 2025-04-16
Epostmeddelande, inkommen 2025-10-23
Ritningsförteckning, inkommen 2025-10-23
Följebrev - Ändrings PM, inkommen 2025-10-23
Situationsplan, inkommen 2025-10-23
Fasadritning - V + N, inkommen 2025-10-23
Fasadritning - Ö + S, inkommen 2025-10-23
Sektionsritning, inkommen 2025-10-23
Sektionsritning, inkommen 2025-10-23
Fasad/plan/sektionsritning - Komplementbyggnader + mur, inkommen 2025-10-23
Planritning - Plan 3, inkommen 2025-10-23
Planritning - Plan 2, inkommen 2025-10-23

FÖRVALTNINGENS UTLÅTANDE

Planritning - Entréplan, inkommen 2025-10-23
Planritning - Källarplan, inkommen 2025-10-23
Situationsplan, inkommen 2025-10-23
Situationsplan, inkommen 2025-10-23
Epostmeddelande, inkommen 2025-11-10
Epostbilaga, inkommen 2025-11-10
Epostmeddelande, inkommen 2025-11-13
Övrigt, inkommen 2025-11-13
Epostmeddelande, inkommen 2025-11-19
Yttrande, inkommen 2025-11-19
Epostmeddelande, inkommen 2025-11-26
Skrivelse, inkommen 2025-11-26
Skrivelse, inkommen 2025-11-27
Övrigt, inkommen 2025-11-27
Skrivelse - Bemötande synpunkter om avfall, inkommen 2025-12-01
Beslut, expedierad 2025-12-02
Remissvar, inkommen 2025-12-03
Yttrande från granne, inkommen 2025-12-22
Yttrande från sökande, inkommen 2025-12-23
Yttrande från sökande, inkommen 2026-01-07

Upplysningar

- Ansökan om rivning av befintlig byggnad hanteras inte i detta ärende. Separat ansökan behöver lämnas in.
- Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

För bygglovsenheten

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Bilagor

- "Hur man överklagar"
- Handlingar som ingår i beslutet

Expedieras till:

Sökanden, Kontrollansvarig