

Kungshamn 2026-08-21

Ansökan om förhandsbesked för bygglov och ansökan om strandskyddsdispens – Fastigheten Alingsås Hemsjö 13:1

Icuro Kungsten HVB AB ansöker härmed om förhandsbesked för bygglov avseende ändrad användning samt tillbyggnad av befintliga byggnader på fastigheten Alingsås Hemsjö 13:1. Därtill begärs besked om att den ändrade användningen och ändringen av byggnaderna är sådan att de inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där de annars skulle ha fått färdas fritt. Om Kommunen inte instämmer i en sådan bedömning ansöks om dispens från strandskyddet eftersom de åtgärder som avses vidtas sker inom mark som redan har tagits i anspråk på ett som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Utgångspunkter

Fastighet

Berörd fastighet är Alingsås Hemsjö 13:1 med adress Ulvasundsvägen 11 i Tollered.

Fastighetens byggnader

Byggnader som berörs av ansökan;

Huvudbyggnad/Bostadsbyggnad ca 350 kvm – nybyggnadsår 1950 enl taxeringsuppgift

Träningsanläggning/Samlingslokal ca 525 kvm – nybyggnadsår 1971 enl taxeringsuppgift

Övriga byggnader;

Komplementbyggnader såsom gästhus och garage m m.

Nuvarande användning/verksamhet

Nuvarande bygglovsgiven användning/verksamhet är hotell- och konferensverksamhet enligt beslut 1994-03-22 - § 52 av byggnadsnämnden i Alingsås kommun.

Detaljplan

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan.

Infrastruktur

Väg: Åtkomst till fastigheten finns genom allmän väg.

Vatten: Enskilt vatten från djupborrad brunn.

Avlopp: Enskilt avlopp till avloppsbrunn med infiltration placerad enligt bifogad situationsplan.

El: Fastigheten är ansluten till elnätet.

Internet: Fiber finns till fastigheten

Naturskydd

Strandskydd gäller för fastigheten. Kontrollerats 2026-08-18 i Länsstyrelsens webbkarta ”Informationskartan Västra Götaland.”

Riksintresse Friluftsliv gäller för fastigheten. Kontrollerats 2026-08-18 i Naturvårdsverkets webbkarta ”Skyddad natur”.

Inget annat naturskydd (t ex Natura 2000, Naturresevat, Vattenskyddsområde eller liknande) gäller för fastigheten. Kontrollerat 2026-08-18 i Naturvårdsverkets webbkarta ”Skyddad natur”.

Ansökan förhandsbesked om bygglov

Ny, ändrad, användning för vilken förhandsbesked söks

Sökanden avser att på fastigheten bedriva den verksamhet med Hem för vård och boende som framgår av bifogad verksamhetsbeskrivning, **bilaga 1**. Eftersom verksamheten

innehåller inslag av vård utöver boende vill sökanden få ett förhandsbesked om åtgärden – den förändrade verksamheten – kan lokaliseras till platsen.

Om- och tillbyggnader för vilka förhandsbesked söks

För att anpassa befintlig huvudbyggnad/bostadsbyggnad till den planerade verksamheten behöver huvudbyggnaden kompletteras med en utökad matsalsdel genom en tillbyggnad. Tillbyggnaden redovisas på bifogad situationsplan och illustrationer. Den mark som ianspråkats för tillbyggnaden utgör idag en sedan decennier tillbaka anlagd altan i anslutning till fasaden på huvudbyggnaden. Altanen erhöll bygglov på 1960-talet.

För att anpassa befintlig träningsanläggning/samlingslokal till den planerade verksamheten behöver byggnaden disponeras om invändigt med fler rum för boende samt tillföras en takkupa för att få ljusinsläpp till tänkta rum för boende. Takkupan redovisas på bifogad situationsplan och illustrationer.

Inga övriga bygglovspliktiga anpassningsåtgärder avses utföras.

Förutsättningar för förhandsbesked

De åtgärder för vilka förhandsbesked söks strider inte mot några områdesbestämmelser.

Åtgärderna aktualiserar inte heller behov av planläggning enligt 4 kap 2 och 3 §§ PB. Åtgärderna uppfyller även de krav på lokalisering som ställs i 2 kap PBL. I fråga om lokaliseringskraven i 2 kap PBL får särskilt framhållas att marken redan är ianspråktagen med en förhållandevis omfattande bebyggelse vilken utvecklats sedan 1950-talet då marken först bebyggdes med ett bostadshus. En fortsatt användning av marken med en den verksamhet Sökanden avser att bedriva får anses utgöra en mycket god hushållning av markresursen och att verksamheten innebär en mycket lämplig markanvändning med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Från allmän synpunkt måste därför markanvändningen anses lämplig.

Sammanfattat ska förhandsbesked därför meddelas för de sökta åtgärderna.

Strandskydd

Nuvarande status map strandskydd

Fastigheten är ursprungligen bebyggd och ianspråktagen som bostadsfastighet på 1950-talet. Tidigt 1970-tal förändrades fastighetens användning genom att en träningsanläggning för simhoppare byggdes på fastigheten¹ samt att huvudbyggnaden byggdes till sent 1960-tal. Utifrån flygfoto från ca 1975 (Lantmäteriets webbplats "Min karta") och uppgift om byggnadsår 1971 för träningsanläggningen kan konstateras att huvudbyggnaden och träningsanläggningen har i princip samma omfattning idag som de hade före 1971.

Sedan 1990-talet har fastigheten använts för hotell- och konferensverksamhet.

Det noteras att Alingsås kommuns stadsarkitekt, inför beslut om bygglov för ändrad användning 1994, gjorde bedömningen att en verksamhetsförändring till hotell- och konferensverksamhet inte bedömdes motverka det allmännas intresse med avseende på det rörliga friluftslivet, utifrån dåvarande PBL 2:2 och NRL 2:6. Bedömningen torde alltså vara relevant.

Det kan därmed konstateras att Fastigheten har ianspråktagits på sådant sätt att strandskyddets syften – att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten – i mycket stor omfattning varit undanträngda redan vid införandet av det generella strandskyddet genom naturvårdslagen 1975 och vid miljöbalkens införande 1999. Allmänheten har således inte haft någon allemansrättslig tillgång till det område inom fastigheten som berörs av nu sökta åtgärder på över 50 år. Allemansrätten var helt enkelt utsläckt på platsen när bestämmelser om generellt strandskydd infördes 1975.

¹ Enligt uppgift använde simhopparen Ulrika Knappe anläggningen för träning och uppladdning inför OS i München 1972 vid vilket hon tog OS-guld.

Ingen påverkan på strandskyddets skyddsintressen

Idag används fastigheten av allmänheten företräddelsevis genom nyttjande av den väl etablerade gång- cykelväg/led som finns över fastigheten och som ansluter till en bro för passage över Hemsjön till fastigheten Hemsjö-Hulkås 1:3 (Leden redovisas på bifogad situationsplan). I begränsad omfattning används fastighetens stränder och mark utanför etablerad tomtplats av allmänheten.

Verksamhetsförändringen i sig och de byggnadsåtgärder som en verksamhetsförändring medför (vilka redovisats ovan) innebär inte att allmänhetens möjligheter till passage över fastigheten och åtkomst till fastigheten påverkas. Byggnadsåtgärderna sker inom etablerad tomtplats och hemfridszonen utökas inte av verksamhetsförändringen. Utbyggnaden av matsalsdelen på huvudbyggnaden sker utefter fasaden på en idag etablerad uteplats. Ytan är därmed fysiskt och funktionellt redan privatiserad sedan 1950-talet. Därtill utförs åtgärden på den bortsidan av huvudbyggnaden sett från det håll man naturligt närmar sig fastigheten.

Utomhusmiljön på fastigheten kommer att vara oförändrad och en ny verksamhet kommer att nyttja fastigheten utifrån hur den är utformad idag. En ny verksamhet medför inte heller att nuvarande privatiserad zon (hemfridszon) kommer att utökas. En normalt hänsynsfull person kommer inte att känna behov av att hålla längre avstånd från byggnaderna på fastigheten efter ansökt om- och tillbyggnad eller på grund av den sökta ändrade användningen.

Med hänvisning till det ovannämnda bedömer Sökanden att den ändrade användningen och ändringen av byggnaderna är sådana att de inte hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Den ändrade användningen och ändringen av byggnaderna bedöms därmed inte vara förbjudna enligt 7 kap 15 § MB. Sökanden begär att få Kommunens bedömning i saken. I det fall Kommunen inte gör samma bedömning som Sökanden begärs att Kommunen meddelar dispens från

Ullman Advokatbyrå AB

BERGENHEM & ULLMAN

ADVOKATBYRÅ

strandskyddet. Som särskilt skäl för att meddela dispens åberopas av 7 kap 18 e § punkt 1 MB eftersom det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Med beaktande av att fastigheten började privatiseras redan på 1950-talet och den utveckling som skett på fastigheten sedan dess är de ändringar på fastigheten som förhandsbesked söks för av mycket marginell – om ens någon – betydelse för de intressen strandskyddet avser att bevara i förhållande till den enskilde fastighetsägarens rätt att få nyttja fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Mot denna bakgrund bedömer Sökanden att den planerade åtgärden inte innebär något egentligt intrång i strandskyddsintressena och att den sökta dispensen därför är proportionerlig med hänsyn till omständigheterna på platsen. En dispens är därför även förenlig med förbudets syfte.

Kungshamn som ovan



Gustav Ullman

Advokat

Tel: 0707-17 08 90

E-post: gustav@ullmanlaw.se

Ullman Advokatbyrå AB

Sandbogengatan 27 · SE 456 31 Kungshamn · Sweden · Tel +46 (0)31-380 36 00
www.bergenhemullman.se · Org nr 556842-7883 · Styrelsens säte: Göteborg