

2024-08-27

Plats och tid	Skräddaren kl. 14:00-17:10	Paragrafer	§§65-78
Beslutande	Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Karin Johansson (S) Johan Larsson Utter (S) Dennis Alvdén (M) David Jerrestrand (M) §§65-67, §§69-78 David Skoog (KD) Andreas Idén (L) Gunilla Gomér (SD) Therese Lund (V) Anders Almén (S) ersätter Linda Jonasson (S) Rasmus Eurenus (S) ersätter Peter Dahlkvist (MP) Lennart Anderberg (C) ersätter Johan Fogelberg (C) Peter Poniatowski (M) §68 ersätter David Jerrestrand (M) pga jäv Göran Alexandersson (S) ersätter Camilla Stensson (S) (vice ordförande)		
Ej tjänstgörande ersättare	Mikael Björk (L) Peter Poniatowski (M) §§65-67, §§69-78		
Övriga deltagare	Anna Ebbesson (Avdelningschef bygg- och miljö) Ygor Geyer (Enhetschef) Jenny Leonardsson (Enhetschef) Martin Frank Cederbom (Enhetschef bygglov) Peter Porss (Nämndsekreterare) Patrik Mårtensson (Byggnadsinspektör) §65 Aferdita Jashari (Byggnadsinspektör) §65 Thang Hlawn Ceu (Byggnadsinspektör) §65 Linda Lövkvist (Bebyggelseantikvarie) §65 Mika Lindberg (Avdelningschef Stab) §65		
Utses att justera	Johan Larsson Utter (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras på distans.		
Sekreterare	Peter Porss		
Ordförande	Lady France Mulumba (KD)		
Justerande	Johan Larsson Utter (S)		

 Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits på Alingsås kommuns digitala anslagstavla.

2024-08-27

- § 65 Information och föredragningar
- § 66 Genomlysning samhällsbyggnadsförvaltningen
- § 67 Arkitektur- och byggnadsvårdspris 2023
- § 68 Kristina 7, olovlig åtgärd startat utan startbesked (2023-0681)
- § 69 Tältet 2, olovlig åtgärd utan startbesked (2024-0312)
- § 70 Degebo 1:8, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024-0078)
- § 71 Hallen 1:13, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024-0014)
- § 72 Hemsjö-Hulkås 1:4, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0220)
- § 73 Hjälpared 2:2, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024-0088)
- § 74 Ingared 4:100, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2024-0343)
- § 75 Ingared 12:1, strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus (2024-0327)
- § 76 Saxebäcken 2:10, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (2024-0286)
- § 77 Saxebäcken 2:44, strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus (2024-0337)
- § 78 Delegerade beslut 2024

2024-08-27

§ 65

Information och föredragningar

Information

- Från förvaltningen - Mika Lindberg
- Inför beslut i september-Delegationsordning - Anna Ebbesson
- GR-möte i Rådslaget - Lady France Mulumba, Dennis Alvdén
- Från avdelningen - Anna Ebbesson, Jenny Leonardsson, Ygor Geyer och Martin Frank Cederbom

Föredragande i ärenden

§ 66 Rebecca Tollemark

§ 67 Linda Lökvist

§ 68 - 69 Aferdita Jashari

§§ 70-72 Patrik Mårtensson

§ 73 Thang Hlawn Ceu

§ 74 Patrik Mårtensson

§ 75 Aferdita Jashari

§ 76 Thang Hlawn Ceu

§ 77 Patrik Mårtensson

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 66 2024.063 BMN

Genomlysning samhällsbyggnadsförvaltningen

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 11 december 2023, § 217 att anta en kommunkoncern-övergripande ekonomisk handlingsplan. En av delarna i denna handlingsplan är att genomföra årliga genomlysningar av kommunens förvaltningar och dess verksamheter.

Rapporten ska beslutas i respektive nämnd senast i augusti månad för att kunna ligga som kunskapsunderlag till budgetberedningen som äger rum i september månad. Uppföljning sker/görs i nämnd i delår, årsbokslut och vid nästa genomlysning

Kommunens resursfördelningsmodell har som bas att kommunbidragen räknas upp med 50 procent av prisindex för kommunal verksamhet. Detta innebär en årlig effektivisering om motsvarande 50 procent av prisindexet.

Målsättningen framöver är att så långt som möjligt kompensera verksamheterna fullt ut med hela prisindexet. Då prisindex inte alltid matchar verksamheternas faktiska kostnadsökningar och inte alla verksamheter kompenseras för volym- och befolkningsökningar så finns det anledning för verksamheterna att själva hitta effektiviseringsmöjligheter. För att kunna hantera detta på ett ändamålsenligt sätt krävs ett ständigt förändringsarbete för att bli lite mer effektiva för varje år som går.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 16 augusti lämnat följande yttrande:

Samhällsbyggnadsförvaltningen har mot bakgrund av ovan syfte i den ekonomiska handlingsplanen genomfört en genomlysning av nämndens verksamheter. Denna syftar till att lyfta fram effektiviseringsmöjligheter som i förlängningen kan effektivisera användandet av resurser i syfte att frigöra medel till kärnverksamheten. Genomlysningen presenterar ett antal möjligheter till kostnadsbesparande effektiviseringsmöjligheter inom flera av nämndens olika verksamhetsområden.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 52.

Beslut

Genomlysning 2024 godkänns.

Expedieras till

KS

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Genomlysning bygg- och miljönämnden 2024
- Genomlysning Bygg- och miljönämnden

2024-08-27

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 67 2024.066 BMN

Arkitektur- och byggnadsvårdspris 2023**Ärendebeskrivning**

Enligt stadgarna för arkitektur- och byggnadsvårdspriset antagna 2023-10-24, § 107, fattar bygg- och miljönämnden beslut om vinnare av arkitektur- och byggnadsvårdspriset.

Beredning

Nämnden tar del av redovisningen av de nominerade.

Beslut

Nämnden har beslutat om vinnaren av arkitektur- och byggnadsvårdspris 2023.

Vinnaren offentliggörs i samband med utdelning av priset. Prisutdelningen planeras att ske i samband med kommunfullmäktiges sammanträde 25 september.

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 68 2024.071 BMN

Kristina 7, olovlig åtgärd startat utan startbesked (2023-0681)**Ärendebeskrivning**

Bygg- och miljönämnden har 2023-11-20 startat ett tillsynsärende på fastigheten KRISTINA 7 efter att fastighetsförvaltaren inkom med ett mail 2023-07-07. I mailet meddelar fastighetsförvaltaren att de har påbörjat rivning av panel mellan två fönster på Rådhuset på grund av att vatten har tagit sig in via fönster/trapphus mot gården upp på vinden som konsekvens av regnet.

Bygg- och miljöavdelningen informerade fastighetsförvaltaren att åtgärden kräver ett tillstånd från Länsstyrelsen samt bygglov då byggnaden är ett byggnadsminne.

Ansökan om bygglov inkom 2023-07-17, LOV 2023–000437. Bygglovsenheten förelägger sökande om behov av kompletterande handlingar och uppgifter, men sökande inkommer inte med några kompletteringar.

2023-11-20 framgår det att åtgärden redan är genomförd.

Vid tillsynsbesök på fastigheten 2023-11-24 konstaterar Bygg- och miljöavdelningen att åtgärden är slutförd. Ett panelbyte på ca 1,5 m X 1,5 m har utförts på byggnaden, utan bygglov eller startbesked.

Bygglov beviljades i efterhand 2024-02-09, § D BI 2024-000169.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 152, (laga kraft 2010-05-31).

Enligt detaljplanen krävs bygglov även för omfärgning av en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader samt för utvändigt underhåll av samtliga byggnader.

Fastigheten är inventerad för sitt höga kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Fastigheten är även ett utpekat byggnadsminne (beslutsdatum 1983-01-31) och är skyddad av kulturmiljölagen (1988:950).

Fastigheten ligger även inom en kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Detta innebär att åtgärder ska utföras varsamt och med stor hänsyn till bebyggelsemiljön.

Fastigheten berörs av riksintresse för Kulturmiljövård (KP36).

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltning har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är bygglovspliktig.

2024-08-27

Enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen, utöver det som följer av 2-7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt i fråga om att underhålla eller ändra ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

I detaljplanen framgår det att fastigheten har beteckningen q2 som förtydligar att byggnaden är ett byggnadsminne enligt Kap 3 Kulturmiljölagen, samt att det krävs bygglov för yttre underhåll på samtliga byggnader i detaljplanen.

Vidare i planbeskrivningen framgår det att: "Byggnaden är byggnadsminnesförklarad (Länsstyrelsen 1983-01-31) enligt kulturminneslagen kapitel 3, vilket betyder att byggnaden inte får rivras eller flyttas, inte heller till sitt yttre byggas om eller förändras. Reparationer ska ske på ett sådant sätt att byggnadens kulturhistoriska värde inte minskar."

Vid platsbesöket 2023-11-24 bedömer bygglovhandläggare och byggnadsinspektör att åtgärden är en förvanskning enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen och att det avslutade arbetet inte har utförts på ett varsamt och korrekt sätt för att bibehålla de höga kulturvärdena som byggnaden innehar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en överträdelse har begåtts genom påbörjat underhåll av ett byggnadsverk som avses i 8 kap 13 §. Åtgärden bedöms vara bygglovspliktig enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen och åtgärden är slutförd och färdigställd innan beviljat bygglov och startbesked var utfärdat.

Enligt 10 kap 3 § plan och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, eller en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

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 innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. En byggsanktionsavgift tas inte ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Bygg- och miljönämnden.

Yttranden

Enligt PBL 11 kap 58 §, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har beretts möjlighet att yttra sig gällande sanktionsavgift och en eventuell rättelse 2023-12-18.

I sitt yttrande som inkom 2024-01-02 förklarar byggherren att efter vattenskadan på fasaden anlätades en byggtreprenör för att åtgärda den. Efter att det blev klart att åtgärden krävde bygglov delgavs till entreprenören att inte fortsätta med arbetena men entreprenören bestämde ändå att göra klart arbetet.

Yttrandet i sin helhet finns som bifogad bilaga.

Beräkning av sanktionsavgift

2024-08-27

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnadsarea för underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser.
Beräknad sanktionsarea är 2 kvm.
Beräknad sanktionsavgift är 57 414 kr.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Enligt 11 kap. 53 § PBL behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53a § PBL stadgas vidare att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen av om avgiften bör sättas ned ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inga skäl finns för en nedsättning av sanktionsavgiften.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning baseras på att den sökande vid första kontakten har fått information att åtgärden är bygglovspliktig och har vid upprepade tillfällen fått kompletteringsföreläggande men ej inkommit med dessa. Vidare så har åtgärden slutförts under pågående bygglovsansökan utan varken beslut om bygglov eller ett utfärdat startbesked.

I samband med byggande, rivning och markarbeten är det byggherren som har ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Att byggherren inte är vållande till felet saknar betydelse, eftersom det är byggherren som har det offentlighetsrättsliga ansvaret gentemot samhället.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 53.

Beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren Alingsåshem Lokaler AB (org nr. 556401-2374) på fastigheten KRISTINA 7 (STORA TORGET 1A) en sanktionsavgift på totalt 57 414 kr för utförda bygglovspliktiga åtgärder utan beslut om bygglov.

Jäv

David Jerrestrand (M) deltar ej i handläggning och beslut i ärendet på grund av jäv.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader från att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

2024-08-27

Beslutet och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

Anmälan2023-11-20
Fotografi 2023-11-20
Fotomontage2023-11-24
Protokoll 2023-11-24
Epostmeddelande2023-11-27
Yttrande2024-01-02

Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 8 kap. 13 §, PBL, En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Enligt 8 kap. 14 §, PBL, 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.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Enligt 9 kap. 2 § p 3c, PBL, Det krävs bygglov för

3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att, c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 5 § 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

2024-08-27

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. 53 § första stycket PBL, ska en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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.

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Plan- och byggförordning (2011:338)

Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 13 § 1 st 6 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

6. 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnadsarea för underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § andra stycket plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter.

Expedieras till

Fastighetsägare del kv

2024-08-27

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Kristina 7, olovlig åtgärd startat utan startbesked (2023-0681)
- Bilaga
- Antikvariskt utlåtande
- Anmälan om tillsyn
- Foto
- Yttrande
- Tillsynsrapport
- Sanktionsavgift
- Foto

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 69 2024.070 BMN

Tältet 2, olovlig åtgärd utan startbesked (2024-0312)**Ärendebeskrivning**

Bygg- och miljönämnden har 2023-04-23 startat ett tillsynsärende på fastigheten TÄLTET 2 om olovlig fasadändring av enbostadshus efter att det kom till kännedom att åtgärden redan har påbörjats.

Fastighetsägaren till TÄLTET 2 tog kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-04-15 med fråga om ändringarna på enbostadshuset kräver bygglov eller ej. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärderna omfattas av kraven för bygglov.

Bygglov med startbesked i efterhand för byte av färg- och träfasad på fastigheten TÄLTET 2 har beviljats 2024-05-15.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 81, *Detaljplan för Alingsås, Skår*, lagakraftvunnen 2002-02-04. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är bostadsändamål. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 200 m². Fasader på nya byggnader skall utgöras av trä.

Yttranden

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 skickats till fastighetsägarna för yttrande. Fastighetsägaren har via telefon meddelat att hen har fått del av skrivelsen men har valt att inte lämna något yttrande.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

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 9 kap. 5 § PBL, för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasad och färg. Det krävs därför bygglov för en sådan ändring endast om åtgärden väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (se 9 kap. 5 § PBL). Bedömningen av om bygglov krävs måste göras från fall till fall.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att byte av befintlig träfasad i ceder till träfasad i ljus gråaktig färg avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende och omfattas därmed av

2024-08-27

kravet på bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde även att det är sannolikt att lov kan beviljas i efterhand.

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

Fastighetsägaren har påbörjat åtgärden utan bygglov och startbesked. 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 innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

En byggsanktionsavgift får tas ut om någon bryter mot bestämmelserna i 8–10 kap. PBL, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet (11 kap. 51 och 53 §§ PBL).

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

För ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräknad sanktionsavgift är 9 454 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Enligt 11 kap. 53 § PBL behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53a § PBL framgår vidare att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen av om avgiften bör sättas ned ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften samt att sanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 54.

Beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs XX en sanktionsavgift på totalt 9 454 kr för att ha utfört en bygglovspliktig åtgärd utan beslut om startbesked.

2024-08-27

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader från att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Beslutet och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar"

Handlingar som ingår i beslutet

Anmälan 2024-05-14

Fotografi 2024-05-14

Bygglov 2024-05-15

Beräkning av sanktionsavgiften 2024-05-30

Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 9 kap. 2 § p 3c, PBL, Det krävs bygglov för

3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att,

c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller

2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 5 § 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. 53 § första stycket PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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 en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift.

2024-08-27

Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Plan- och byggförordning (2011:338)

Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Expedieras till

Fastighetsägare del kv.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Tältet 2, olovlig åtgärd utan startbesked (2024-0312)
- Sanktionsavgift
- Foton
- Delegationsbeslut, bygglov med startbesked

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 70 2024.074 BMN

Degebo 1:8, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024-0078)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt förråd på fastigheten DEGEBO 1:8 (HÄLSINGSTRÖMSVÄGEN 4) i Alingsås kommun.

Bostadshuset avses uppföras i två våningar med en byggnadsarea av ca 111m² och avser hela skiftet Degebo 1:8.

En stenmur går runt tilltänkt plats för ny tomt och angränsar till jordbruksmark åt väster och mot Hälsingströmsvägen åt öster. För tillfart till byggnadsplats är det tänkt att öppna upp stenvuren för att möjliggöra för att ta sig in med fordon.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från väg Hälsingströmsvägen.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skogsdunge i anslutning till jordbruksmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för friluftsliv (FP8. Risvedsområdet) samt inom riksintresse för naturvård (NRO 14123 Risveden).

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som sammanhängande område med värdefull natur.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsen avseende biotopskydd för stenmur som inkom 2024-05-21 med yttrande. Länsstyrelsen bedömer att stenvuren som går längs med Hälsingströmsvägen inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, se bilaga 2.

Miljöenheten har 2024-02-28 lämnat följande synpunkter:

"Platsen för tänkt byggnation ligger i nära anslutning till jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå, med avseende på både miljö- och hälsoskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17. Det är viktigt att tänka över placeringen av vattenbrunnen för att åkern i anslutning till nybyggnaden ska kunna fortsätta brukas, gödglas och besprutas med bekämpningsmedel. Det är även viktigt att tänka på placering av avloppsanläggning så att den inte tar jordbruksmark i anspråk.

2024-08-27

En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten.”

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av boend på fastigheterna Degebo 1:3, Degebo 1:8, Degebo 1:9 och Humlebo 1:2 samt Degebo vägsamfällighet har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Degebo 1:3 (en delägare), Degebo 1:8 och Degebo 1:9.

Degebo 1:3 (en delägare) och Humlebo 1:2 samt Degebo vägsamfällighet har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

För tillfart redovisas ny tillfartsväg till Hälsingströmsvägen som går över angränsande fastighet. Servitut för användning av tillfartsvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov, detta villkoras därmed i beslutet.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas för den nya bostadstomten. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, detta villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden ligger i anslutning till jordbruksmark och är placerad i en skogsdunge mellan jordbruksmarken och Hälsingströmsvägen. Den aktuella marken bedöms inte vara brukningsvärd jordbruksmark, utifrån förutsättningarna i Miljöbalken 3 kap § 4.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning att en trafikbullerutredning behövs.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid större eller mer omfattande byggnation i anslutning till sökt åtgärd kan detaljplan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i området, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

2024-08-27

Platsen består av en skogsdunge och sly samt en stenmur som besitter vissa naturvärden, men är inte biotopskyddad i den del som omfattas av byggnationen enligt yttrande från Länsstyrelsen. Platsen bedöms i övrigt inte ha några särskilda naturvärden.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 55.

Beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet. Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över angränsande fastighet till Hälsingströmsvägen.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-05-07. Handläggningstiden har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2024-02-05
Situationsplan 2024-05-07

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

2024-08-27

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga *"Hur man överklagar"*.

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Grannar fk enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Degebo 1:8, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024- 0078)
- Karta
- Yttrande länsstyrelsen

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 71 2024.075 BMN

Hallen 1:13, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024-0014)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten HALLEN 1:13 (HALLENS VÄG 12) i Alingsås kommun.

Vid positivt förhandsbesked kommer en ny fastighet att styckas av med en storlek om ca 2200 m². Fastigheten planeras bebyggas med ett enbostadshus i ett plan med inredd vind på ca 200 m² boarea samt ett garage. Färdig golvhöjd planeras till +175,5.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till gemensam anläggning för avlopp med Hallen 1:19, samt egen vattenbrunn. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Hallbergstorpsvägen.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av avverkad skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området inte utpekade med några särskilda intressen.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som har 2024-05-14 inkommit med yttrande och har ingen erinran inför beslut om förhandsbesked, se bilaga 2.

Miljöenheten har 2024-01-17 lämnat följande synpunkter:

”Miljöenheten ser svårigheter att lösa en enskild avloppsanläggning inom tilltänkt avstyckning från fastigheten Hallen 1:13. Detta då området är sluttande och det finns vattenbrunnar nedströms planerad avstyckning. Miljöenheten anser att avloppssituationen behöver utredas/lösas genom avloppstillstånd, för fastigheten innan nämnden eventuellt skulle kunna bevilja ett positivt förhandsbesked. En avloppsplan ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.”

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ägare av och boende på fastigheterna Hallen 1:2, Hallen 1:6, Hallen 1:10, Hallen 1:11, Hallen 1:12, Hallen 1:15, Hallen 1:16, Hallen 1:17, Hallen 1:18, Hallen 1:19, Hökhult 1:1, Kärrbogårde 1:15 och Mysten 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

2024-08-27

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hallen 1:11 (en delägare), Hallen 1:18, Hallen 1:19, Hökhult 1:1 (en delägare), Kärrbogårde 1:15 och Mysten 1:1.

Hallen 1:2, Hallen 1:6, Hallen 1:10, Hallen 1:11 (en delägare), Hallen 1:12, Hallen 1:15, Hallen 1:17, Hökhult 1:1 (en delägare), och Mysten 1:1 (boende) har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Hallen 1:16:

"Den tänkta placeringen av avloppsanläggningen som visas i kartan är ej lämplig då det finns risk för att våran dagvattenbrunn påverkas negativt. Avloppsplaceringen för Hallen 1:19 har därför placerats mot Mysten, se dokument från Miljöskydds enheten med diarienummer 2022-291 samt bifogad karta med lämplig placering som bifogas. Den blivande tomten behöver därmed ett nytt läge för avlopp och stenkista som inte medför risk för oss på Hallen 1:16."

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. De har lämnat följande svar: "Vi har full förståelse med grannarnas oro för dagvatten och spillvatten. Vår avsikt är att koppla på just fastighet Hallen 1:19 för att få en så bra lösning som möjligt."

Sökanden har även lämnat in en reviderad situationsplan-VA med redovisning av gemensam anläggning för avlopp som anordnas med Hallen 1:19. Sökande bedöms därmed ha tillgodosett de inkomna synpunkterna.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Miljöenheten har haft synpunkter och ser svårigheter att lösa en enskild avloppsanläggning inom tilltänt avstyckning från fastigheten Hallen 1:13.

Sökanden har reviderat utformningen av avloppsanläggning från att först anordna en enskild anläggning för avlopp på egen tomt till att bilda en gemensamhetsanläggning för avlopp tillsammans med en grannfastighet. Anläggning för avlopp bedöms därmed kunna anordnas. Tillstånd för enskilt/gemensamt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan bygglov kan ges i framtida bygglovsprövning, detta villkoras därmed i beslutet.

Räddningstjänsten har haft synpunkter i tidigare skede som sökanden har fått möjlighet att åtgärda och därmed bedöms det möjligt för räddningsfordon, fordon för avfallshantering och slamtömningsfordon att ta sig till sökt plats för bostadshus. Det är av största vikt att vägen utformas i enlighet med inlämnade handlingar och ska vara inmätt och redovisat inför kommande slutbesked i bygglovsskedet, detta villkoras därmed i beslutet.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av avverkad skogsmark.

Den tänkta åtgärden ses som en lämplig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

2024-08-27

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov. Relevant inför bygglovsprövningen är att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Om en ramp behöver anläggas behövs det tas hänsyn till att för personer med nedsatt rörelseförmåga kan det vara svårt att klara flera ramper i rad med en total höjd på mer än 1,0 meter.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 27 augusti, § 56.

Beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Tillstånd för enskilt/gemensamt avlopp ska vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan bygglov kan ges i framtida bygglovsprövning.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas enligt beslutade handlingar så att den är tillgänglig och användbara för utryckningsfordon, slamtömningsfordon och fordon för avfallshantering, och ska vara inmätt och redovisat inför kommande slutbesked i bygglovsskedet.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-05-06. Handläggningstiden har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan-va 2024-06-27

Marksektionsritning, väg 2024-05-13

2024-08-27

Markplaneringsritning 2024-03-19
Ansökan 2024-01-10

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga ”Hur man överklagar”.

Expedieras till

Sökanden, Grannar fk enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Hallen 1:13, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024- 0014)
- Väg Hallen 1:13
- Gemensam VA-ritning
- Markplaneringsritning
- Yttrande räddningstjänsten

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 72 2024.072 BMN

Hemsjö-Hulkås 1:4, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0220)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten HEMSJÖ-HULKÅS 1:4 (LÖVHULTSVÄGEN 91) i Alingsås kommun.

Vid positivt förhandsbesked kommer två nya fastigheter styckas av och bebyggas med vardera ett enbostadshus om ca 200 m² byggnadsarea. Utformningen planeras i lantlig stil i ett plan och med sadeltak med en lutning om ca 32°.

Fastigheterna får varsin borrhälsbrunn och gemensam avloppsanläggning. Befintlig väg används som tillfartsväg.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området inte utpekade med specifika intressen eller riktlinjer.

Yttranden

Miljöenheten har 2024-04-16 lämnat följande synpunkter:

”Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå, med avseende på både miljö- och hälsoskydd enligt Havs och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17.

En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten.”

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare och hyresgäster på fastigheterna Hemsjö-Hulkås 1:4, Hemsjö Hulkås 1:6, Hemsjö-Hulkås 1:7 och Runnshult 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Hemsjö-Hulkås 1:4, Hemsjö Hulkås 1:6, Hemsjö-Hulkås 1:7 och Runnshult 1:1 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

2024-08-27

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

För tillfart används befintlig väg över stamfastigheten. Servitut för användning av tillfartsvägen till de tänkta tomterna skall finnas inför ansökan om bygglov, och villkoras därmed i beslutet.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, detta villkoras därmed i beslutet.

Den tänkta åtgärden ses som en lämplig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning att en trafikbullerutredning behövs.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid större eller mer omfattande byggnation i anslutning till sökt åtgärd kan detaljplan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 57

Beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet. Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över stamfastigheten. Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-12. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister på 20 veckor för handläggningen har

2024-08-27

hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Markplaneringsritning 2024-04-12

Ansökan 2024-04-02

Situationsplan 2024-04-02

Situationsplan 2024-04-02

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Hemsjö-Hulkås 1:4, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0220)
- Översiktsplan
- Nybyggnadskarta
- Markplaneringsritning

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 73 2024.076 BMN

Hjälmed 2:2, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024-0088)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HJÄLMARED 2:2 (TVÄRHULTSVÄGEN 30) i Alingsås kommun.

Bostadshuset är tänkt att utformas i två våningar med sadeltak med en lutning om 30-40 grader och en byggnadsarea på ca 120 m². I anslutning till bostadshuset planeras garage/förråd om ca 35 m² uppföras. Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för avlopp, egen vattenbrunn samt avfallhantering kommunalt samma som stamfastigheten. Tillfartsväg planeras anläggas som fortsättning på tillfartsväg till Hjälmed 2:2 (Tvärhultsvägen 30).

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2500-3000 m².

Handläggaren har gjort syn på plats den 2024-03-28.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skog/vegetation. Platsen ligger delvis inom Färgens vattenskyddsområde (sekundär) och inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området inte utpekade med specifika intressen eller riktlinjer.

Yttranden

Miljöenheten har 2024-02-28 lämnat följande synpunkter:

”Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå med avseende på miljöskydd och hög skyddsnivå med avseende på hälsoskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17.

En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten”.

Ärendet har remitterats till kommunekolog, Räddningstjänsten och Avfallsavdelningen.

Yttrande från kommunekologen inkom 2024-04-25: ”Miljöenheten har inga synpunkter avseende påverkan på naturvärden”. För hela yttrandet, se bilaga.

2024-08-27

Yttrande från Avfallsavdelningen inkom 2024-04-05 och de skriver bland annat att det är problem med avfallshanteringen vintertid och om fastighetsägaren kan skapa utrymme för sopkärnen ner mot Tvärhultsvägen 22 och 36.

Yttrande från Räddningstjänsten inkom 2024-04-12, se bilaga.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna remissvar från Räddningstjänsten och Avfallsavdelningen och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har därefter inkommit med nytt förslag för sopkärnens placering och redovisning av vägens lutning.

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Hjälpared 2:2 och Hjälpared 1:82 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från ägare av fastigheten Hjälpared 2:2.

Ägare av fastigheten Hjälpared 1:82 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av skogsmark utan några särskilt värdefulla träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

Den tänkta åtgärden ses som en lämplig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på den tänkta fastigheten. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, och villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning att en trafikbullerutredning behövs.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunktlämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från befintlig infart via stamfastigheten. Planerad plats för sopkärnens placering anses godtagbar i detta enskilt fall då platsen är i direktanslutning till den enda infarten som brukare av byggnaden kommer att använda och avfallet då kan lämnas.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid större eller mer omfattande byggnation i anslutning till sökt åtgärd kan detaljplan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i området, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

2024-08-27

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 58.

Beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet. Avfallshantering ska ske enligt redovisad handling alternativt att Avfallsavdelningen godkänner en annan placering.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 16 846 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2026-06-19. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan avfall 2024-06-19
Situationsplan 2024-06-05
Epostmeddelande 2024-06-05
Situationsplan översikt 2024-06-05
Övrigt 2024-06-05
Epostmeddelande 2024-05-29
Remissvar 2024-04-25
Yttrande 2024-04-12
Remissvar 2024-04-25
Projektbeskrivning 2024-02-09
Ansökan 2024-02-09

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits. Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning. Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga ”Hur man överklagar”.

2024-08-27

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk enl. sändlista, GIS fk, Avfallsavdelningen fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Hjälpared 2:2, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0088)
- Vägkarta
- Karta 1-5000
- Karta 1-2000
- Yttrande avfall
- Yttrande
- Yttrande
- Yttrande
- Yttrande miljöskydd
- Beskrivning
- Yttrande miljöskydd
- Yttrande Räddningstjänsten

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 74 2024.067 BMN

Ingared 4:100, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2024-0343)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnader på fastigheten INGARED 4:100 (BANVAKTSVÄGEN 2).

Åtgärden har prövats i tidigare beslut och läget för huvudbyggnaden har justerats marginellt jämfört med tidigare ansökan.

Fastighetens storlek är 1 833 m². Avståndet från de tänkta åtgärderna till vattnet, Sävelången, blir ca 80 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 200 meter. Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, friluftslivs- eller bevarandevärden.

Området består i nuläget av glest bevuxen skogsmark/naturmark. Bostadshuset är tänkta att anslutas till kommunal anläggning för vatten och avlopp.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur, samt ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Strandskyddsdispens för en likvärdig åtgärd på den aktuella platsen har utfärdats av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-18 (§ 208 2019.458 SBN, godkänd av Länsstyrelsen 2019-11-29).

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 1 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras.

Enligt MB 7 kap 18 b § anges att kommunen i det enskilda fallet får ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2 Lag (2009:532).

Enligt MB 7 kap 18 c § 2 p får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 2 föreligger. Platserna för de ansökta byggnaderna bedöms vara avskilda från strandlinjen av befintlig bebyggelse med tillhörande hemfridszoner väster om de tänkta byggnadsplatserna, samt avskilt från vattnet av större järnväg (västra stambanan) norr om de tänkta byggplatserna. Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras.

2024-08-27

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde, § 59.

Beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Ingared 4:100 vid sjön Sävelången, i enlighet med situationsplan, se bilaga 1.

Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är att fastigheten är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en järnväg och bebyggelse. Som tomtplats får hela fastigheten tas i anspråk.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 13 752 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2024-06-03

Situationsplan 2024-06-03

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked utfärdats.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken.

Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

2024-08-27

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus INGARED 4:100 (BANVAKTSVÄGEN 2) LOV 2024-0343
- Karta

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 75 2024.068 BMN

Ingared 12:1, strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus (2024-0327)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för befintligt bostadshus och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten INGARED 12:1 (NORSESUNDSVÄGEN 89).

Huvudbyggnaden uppfördes år 1909. Bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnaden har utfärdats 2004-06-08, § D 438. Samhällsbyggnadsförvaltningen kan efter granskning av tidigare ärenden på fastigheten konstatera att strandskyddsdispens saknas för huvudbyggnaden.

Som en följd av att befintlig byggnad på INGARED 12:1 inte har någon strandskyddsdispens så hanteras bostadshuset retroaktivt i detta beslut, utöver de tänkta tillkommande åtgärderna.

De tänkta tillkommande åtgärderna avser om- och tillbyggnader samt byte av fasadmaterial och färgsättning.

Befintlig tillbyggnad i ett plan utökas och förses med övervåning med badrum och större sovrum. Tillbyggnaden ligger på baksidan mot berget i nordost och har en storlek på ca 24,6 m². Entré i sydost byggs till med ca 6,10 m². Ny utvändig trappa sätts i sydväst. En ny uteplats/altan på ca 28,0 m², höjd 1,3 m tillkommer i nordväst. Tillbyggnaderna kommer att ha sammanlagt en storlek på ca 36,8 m².

Fasadändringen innebär att det på huvudbyggnaden byts ut några av befintliga fönster och nya tillkommer. Del av befintlig plåtfasad ska också bytas till träpanel med locklist i samma färg.

Fastighetens storlek är 11 060 m². Mer än hälften av fastigheten, ca 6 500 m² där bostadshuset är placerat, omfattas av ett till 200 meter utvidgat strandskydd kring sjön Lillelången (del av Sävelången). Avståndet från bostadshuset till vattnet är ca 170 meter.

Sökande har i ansökan angett som särskilt skäl för dispens, att det aktuella området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området är väl avskild från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. I "Översiktsplan för Alingsås kommun" (laga kraft 2018-12-05) ligger fastigheten inom område

2024-08-27

med sammanhängande grönstruktur, inom ett område där det gjorts en lövskogsinventering, samt inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Området ingår i objekt Högen och Vässenbo i Länsstyrelsens lövskogsinventering och klassas där med naturvärdesklass 3, höga naturvärden. Området har pekats ut för sitt stora inslag av ängsekog, hedekog och trivialblandkog. Detta objekt finns även med i Alingsås kommuns Naturvårdsprogram antaget av KF 2020, och har här naturvärdesklass B, mycket höga naturvärden, dvs varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (*antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25*). Huvudbyggnaden fick värderingen C efter graden av bevarandevärde enligt skalan A-C. Detta innebär att byggnaderna bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken beaktas om den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger.

Den aktuella byggnaden anses inte avhållande för allmänheten. Åtgärden hindrar eller avhåller inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Platsen för byggnaden är väl avgränsad från stranden på grund av placeringen och allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas inte.

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får enligt 7 kap 18 c § punkt 2 miljöbalken beaktas om den plats dispensen avser är väl avskild från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 2 föreligger. Platsen för de tänkta åtgärderna bedöms vara väl avskild från strandlinjen av järnväg och befintlig bebyggelse.

De ansökta åtgärderna bedöms inte påverka förutsättningarna för djur- och växtlivet negativt. Åtgärderna är inte heller av den omfattning att de kan få någon betydande påverkan på omgivningen eller omgivande natur. Den för åtgärderna aktuella platsen bedöms inte besitta några särskilda naturvärden.

Allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte förändras av de tänkta åtgärderna, då platsen ligger ca 170 meter från strandlinjen och sedan länge består av etablerad tomtmark. De tänkta tillkommande åtgärderna kräver beslut om bygglov i enlighet med Plan- och bygglagen. Detta hanteras i ett separat ärende.

2024-08-27

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde, § 60.

Beslut

Strandskyddsdispens ges för bostadshus samt om- och tillbyggnad på fastigheten INGARED 12:1 vid sjön Lillelången (del av Sävelången).

Den del av fastigheten som ligger inom strandskyddat område får tas i anspråk som tomtplats. Tomtplatsavgränsning redovisas därför inte separat.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 13 752 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2024-05-27

Karta 2024-05-27

Planritning 2024-05-27

Fasadritningar 2024-05-27

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked utfärdats.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

2024-08-27

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Ingared 12:1, strandskyddsdispens för bostadshus samt om- och tillbyggnad av enbostadshus (2024-0327)
- Planritning
- Fasadritning
- Fasadritning
- Karta

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 76 2024.073 BMN

Saxebäcken 2:10, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (2024-0286)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten SAXEBÄCKEN 2:10 (SAXEBÄCKSVÄGEN 88).

Sökande har ansökt om strandskyddsdispens för en komplementbyggnad (friggebod som avses för servicebyggnad) på ca 11 kvm. Byggnaden placeras norr om befintligt hus på fastigheten och ca 8 meter från gräns mot fastigheten Laggarebacken 2:14 (Saxebäcksvägen). Från byggnaden till stranden är det ca 130 meter.

Byggnaden avses anläggas för mottagning av VA-anslutning samt anordnande av tvätt- och WC.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2024-06-19.

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden dispensskäl nr 1, nr 2, nr 4 samt nr 5.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom strandskyddat område utvidgat till 300 m vid sjön Mjörn.

Den aktuella fastigheten och platsen ligger inom områdesbestämmelsen OB 16, Saxebäcken.

Strandskyddsdispens för komplementbyggnad (gäststuga) på fastigheten har utfärdats av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-01-22 (§ 15 2017.267 SBN, godkänd av Länsstyrelsen 2018-02-05). För fastigheten finns tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger dvs. den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Komplementbyggnaden placeras inom befintlig tomtplats, som sedan tidigare är beslutad tomtplatsavgränsning. Komplementbyggnadens storlek och funktion samt placering bedöms inte ha en privatiserande effekt och anses inte avhållande för allmänheten. Hemfridszonen bedöms inte utvidgas.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer även att dispensskäl enligt punkt 2 föreligger dvs. den plats dispensen avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Den tänkta byggnadsplatsen är väl avskild från strandområdet genom befintlig bostadsbebyggelse med tillhörande tomtplatser.

2024-08-27

Påverkan av växt- och djurliv bedöms inte heller förändras av den tänkta åtgärden, då den aktuella marken sedan länge består av etablerad tomtmark.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 61.

Beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Saxebäcken 2:10 vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan/karta, se bilaga 1.

Åtgärden bedöms inte medföra att tidigare beslutad tomtplatsavgränsning påverkas. En ny tomtplatsavgränsning redovisas därför inte i ärendet.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 13 752 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Bilder från platsbesök 2024-06-19
Situationsplan 2024-05-02
Ansökan 2024-05-02

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

2024-08-27

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Saxebäcken 2:10, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (2024-0286)
- Situationsplan
- Foton

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 77 2024.077 BMN

Saxebäcken 2:44, strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus (2024-0337)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten SAXEBÄCKEN 2:44 (SAXEBÄCKSVÄGEN 41).

Åtgärden avser tillbyggnad av bostadshus med utökning av vardagsrum, ny balkong i entréplanet samt nytt sovrum i källarplanet. Tillbyggnaden får en byggnadsarea på 15,5 m², en bruttoarea på 31 m² samt en byggnadsarea för balkongen på 17,3 m². Övriga åtgärder är byte av tak samt att en skorsten tas bort.

Garaget redovisas med en byggnadsarea för tillbyggnad på 24 m². Men eftersom denna åtgärd ligger utanför det strandskyddade området så omfattas inte den åtgärden av detta beslut.

Ansökan om strandskyddsdispens har tidigare blivit beviljad med beslut 2022-05-16, Länsstyren godkände det kommunala beslutet 2022-06-08. Ansökan avsåg tillbyggnad av bostadshus, nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad för garage. Endast komplementbyggnaden är uppförd. Med ändrad utformning så inkommer man nu med en ny ansökan.

Fastighetens storlek är 2 011 m². Avståndet från åtgärderna till vattnet, sjön Mjörn, blir ca 220 meter. Strandskyddet för sjön Mjörn är 300 meter.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp. Platsen ligger dock inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheten är påkopplad på kommunala VA-ledningar. I övrigt omfattas fastigheten inte av några rekommendationer eller riktlinjer enligt översiktsplanen.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Den aktuella bebyggelsen placeras inom befintlig tomtplats, som sedan tidigare är ianspråktagen. Åtgärderna bedöms inte påverka allmänhetens upplevda eller fysiska tillgång till området.

Sökande har i sin ansökan även hänvisat till särskilt skäl enligt punkt 2.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att förutsättningarna för särskilt skäl enligt punkt 2 inte är uppfyllda för den aktuella platsen.

2024-08-27

De ansökta åtgärderna bedöms inte påverka förutsättningarna för djur- och växtlivet negativt, då åtgärderna utförs inom befintlig ianspråktagen tomtplats. Åtgärderna är inte heller av den omfattning att de kan få någon betydande påverkan på omgivningen eller omgivande natur. De för åtgärderna aktuella platserna bedöms inte besitta några särskilda naturvärden.

Allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte förändras av den tänkta åtgärden, då platsen ligger ca 200 meter från strandlinjen och sedan länge består av etablerad tomtmark.

Den tänkta tillbyggnaden kräver beslut om bygglov i enlighet med Plan- och bygglagen. Detta kommer att hanteras i ett separat ärende.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 20 augusti, § 62.

Beslut

Strandskyddsdispens ges för tillbyggnad av bostadshuset på fastigheten Saxebäcken 2:44 vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan, se bilaga 1.

Hela fastigheten Saxebäcken 2:44 får tas i anspråk som tomtplats. Tomtplatsavgränsning redovisas därför inte separat.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 13 752 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2024-05-28

Fasadritning 2024-05-28

Plan- och sektionsritning 2024-05-28

Situationsplan 2024-05-28

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked utfärdats.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

2024-08-27

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken. Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken)

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Saxebäcken 2:44, strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus (2024-0337)
- Situationskarta
- Ritningar

Paragrafen är justerad

2024-08-27

§ 78 2024.003 BMN

Delegerade beslut 2024**Ärendebeskrivning**

Genom sammanställning anmäls följande beslut fattade med stöd i nämndens delegationsordning.

Ekonomi: -**Bygglov:** Beslut fattade i maj - juni 2024**Miljö:** Beslut fattade i april – augusti 2024**Beslut**

Bygg- och miljönämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna.

Beslutsunderlag

- Anmälan av delegerade beslut till BMN 2024-08-27
- Återrapportering av delegerade beslut

Paragrafen är justerad