

2024-10-22

Plats och tid	Skräddaren kl. 14:00-16:45	Paragrafer	§§87-98
Beslutande	Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Camilla Stensson (S) (vice ordförande) Johan Larsson Utter (S) Dennis Alvdén (M) David Jerrestrand (M) David Skoog (KD) Andreas Idén (L) §§87-90, §§92-98 Gunilla Gomér (SD) Johan Fogelberg (C) Therese Lund (V) Anders Almén (S) ersätter Linda Jonasson (S) Rasmus Eurenus (S) ersätter Karin Johansson (S) Mikael Björk (L) §91 ersätter Andreas Idén (L) pga jäv Emma Glynn (MP)		
Ej tjänstgörande ersättare	Lennart Anderberg (C) Mikael Björk (L) §§87-90, §§92-98 Peter Poniatowski (M) Josephine Bruhn (V) §§87-89, §§91-98		
Övriga deltagare	Peter Porss (Sekreterare) Jonas Sjölin (Förvaltningschef) §87 Anna Ebbesson (Avdelningschef Bygg och Miljö) Ygor Geyer (Enhetschef) Martin Frank Cederbom (Enhetschef) Rebecca Tollemark (Utvecklingsledare) §87		
Utses att justera	Camilla Stensson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras på distans.		
Sekreterare	Peter Porss		
Ordförande	Lady France Mulumba (KD)		
Justerande	Camilla Stensson (S)		

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

2024-10-22

- § 87 Information och föredragningar
- § 88 Grundläggande granskning 2024
- § 89 Sammanträdestider 2025
- § 90 Fruktkorgen 19, startat utan startbesked enbostadshus ((2023-0276)
- § 91 Lo 1:9, olovlig ändring användning komplementbyggnad (2020-0755)
- § 92 Tangon 1, Sanktionsavgift, krav på underhåll av enbostadshus samt komplementbyggnad (2021-0425)
- § 93 Edshult 1:22, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0142)
- § 94 Saxebäcken 2:38, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2021-0388)
- § 95 Attholmen 1:37, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (2024-0467)
- § 96 Västerbodarna 1:492, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2024-0526)
- § 97 Gräfsnäs 1:39, strandskyddsdispens för nybyggnad av båthus (2024-0540)
- § 98 Delegerade beslut 2024

2024-10-22

§ 87

Information och föredragningar

Information från förvaltningen - Jonas Sjölin

Information från avdelningen - Anna Ebbesson, Ygor Geyer, Martin Frank

Föredragning i ärenden:

§88 - Rebecca Tollemark

§89 - Peter Porss

§§90-97 Martin Frank Cederbom

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 88 2024.078 BMN

Grundläggande granskning 2024

Ärendebeskrivning

Den kommunala revisionen är ett lokalt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen samt pröva ansvarstagandet för styrelse och nämnder. Enligt kommunallagen granskar revisorerna årligen all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden, i den omfattning som följer av god revisionsred.

Revisorerna prövar:

- om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt sätt
- om verksamheten sköts på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt
- om räkenskaperna är rättvisande, samt
- om den interna kontrollen är tillräcklig

Revisorernas årliga granskning består av tre delar:

- Grundläggande granskning
- Fördjupad granskning
- Granskning av delårs- och helårsbokslut

Den årliga grundläggande granskningen omfattar en översiktlig granskning av måluppfyllelse, styrning och intern kontroll. Syftet med den grundläggande granskningen är att se huruvida nämnden har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 71.

Beslut

Revisionsenkäten godkänns och översänds till revisorerna.

Expedieras till

viktoria.bernstam@kpmg.se

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Grundläggande granskning 2024

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 89 2024.099 BMN

Sammanträdestider 2025

Ärendebeskrivning

Nämnden och arbetsutskottet beslutar årligen om sammanträdesdagar för sina respektive sammanträden. Mötesdagar för både nämnd och arbetsutskott är tisdagar om inget annat anges. Möten har i möjligaste mån inte förlagts till skollov och inte dagen då kommunstyrelsen har bokslutsdialog, tisdagen 23 september. Nämnden och arbetsutskottet i juli är förlagd på en torsdag, 24 juli, och som tidigare år med arbetsutskottet på förmiddagen och nämnden på eftermiddagen.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 1 oktober lämnat följande yttrande:

Förvaltningen lämnar följande förslag:

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott, tisdagar kl 14:00:

- 14 jan
- 4 feb
- 11 mars
- 8 april
- 13 maj
- 10 juni
- 24 juli (torsdag 09:00)
- 19 aug
- 16 sept
- 14 okt
- 11 nov
- 9 dec

Bygg- och miljönämnden, tisdagar 14:00:

- 21 jan
- 18 feb
- 18 mars
- 23 april (onsdag)
- 20 maj
- 17 juni
- 24 juli (torsdag)
- 26 aug
- 24 sept (onsdag 13:00)
- 21 okt
- 18 nov
- 16 dec

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 72.

Beslut

Sammanträdestiderna för bygg- och miljönämndens arbetsutskott och bygg- och miljönämnden 2025 godkänns.

2024-10-22

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Sammanträdestider 2025

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 90 2024.088 BMN

Fruktkorgen 19, startat utan startbesked enbostadshus ((2023-0276))**Ärendebeskrivning**

Tillsynsärendet för fastigheten FRUKTKORGEN 19 (STJÄRNGATAN 3) inleddes 2023-05-04 efter en anonym anmälan om byte av takmaterial och takfärg.

Vid utredning på fastigheten konstaterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att fasaden hade ändrats genom byte av taktäckningsmaterial och kulör, från röda tegelpannor till svarta betongpannor. Åtgärden bedömdes vara bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c i Plan- och bygglagen (2010:900).

I lovföreläggandet, daterat 2023-08-16, bedömde Bygg- och miljöavdelningen det som sannolikt att bygglov kunde beviljas i efterhand. Fastighetsägaren uppmanades därför att söka bygglov i efterhand för åtgärden.

Lovföreläggande beslutades 2023-08-16 § D TFörl 2023–000866.

Bygglov beviljades 2024-01-09 § 126 2023.142 BMN och slutbesked utfärdades 2024-02-12.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, A 445, Ändring och utvidgning av stadsplanen för Alingsås, Korsningen Kungsgatan – Vänersborgsvägen mm, daterad 1978-02- 21. Enligt stadsplanen för Alingsås stad, antagen 2023-06-14, ligger fastigheten inom ett område som är mycket känsligt för förändringar. Av stadsplanen framgår att denna typ av område har mycket höga eller höga kulturmiljövärden och ett sammanhållet uttryck.

Områden som är särskilt känsliga för förändringar ska utvecklas mycket varsamt. Alla förändringar och tillägg i dessa området ska prövas mot Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, samt i förekommande fall riksintresset för kulturmiljövård.

Fastigheten ligger direkt angränsande till riksintresset för kulturmiljövård, Alingsås innerstad.

Yttranden

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

Fastighetsägaren har 2024-02-13 samt 2024-09-06 beretts möjlighet att yttra sig. I yttrandet som inkom 2024-03-07 anger fastighetsägarna att inför bytet av taket våren 2021 var de i kontakt med bygglovsenheten i syfte att reda ut om det behövdes bygglov för att installera svarta solcellspaneler på taket på bostadshuset. De fick svar att inget lov eller anmälan behövs. För att harmonisera bättre med framtida solceller valde de svarta takpannor på både bostadshus och garage.

Yttrandet i sin helhet bifogas till denna tjänsteskrivelse.

2024-10-22

Enligt 11 kap. 58 § PBL får en byggsanktionsavgift inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att preskriptionstiden ej har inträffat då fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig 2024, ca 3 år efter överträdelsen.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Enligt 9 kap. 2 § 3c p PBL, i ett område som omfattas av en detaljplan, krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasadfärg och takutformning. 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 bedömer att bytet av taket har påverkat områdets karaktär avsevärt och är därmed bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ första stycke 3c § Plan- och bygglagen (PBL). Bygglov har beviljats i efterhand.

Enligt yttrandet har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. De fick svar att installation av solceller är en bygglovsbefriad åtgärd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte finns någon anledning att ifrågasätta fastighetsägarnas yttrande om den information de mottagit, men vill klargöra att svaret avsåg installation av solceller och inte byte av takmaterial eller fasadfärg.

Enligt Boverket är det byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Det behövs inget utpekande i förväg men för att underlätta för både enskilda och byggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Detta material är dock inte juridiskt bindande. Byggnadsnämnden måste därför i varje enskilt fall ta ställning till om en viss byggnad eller ett visst område är särskilt värdefullt.

Aktuell detaljplan för området innehåller inte någon bestämmelse om att bygglov krävs för byte av fasadfärg och takutformning. 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.

Fastigheten är inte inventerad för sitt kulturhistoriska värde och ligger inte inom kulturhistoriskt värdefull miljö men byggnaden bedöms inneha ett kulturhistoriskt värde då den är uppförd innan 1920.

Enligt 10 kap 3§ PBL 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 §.

2024-10-22

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att överträdelse av PBL har skett då åtgärden är slutförd utan varken bygglov eller startbesked och enligt det som är förskrivet i 11 kap.5 § finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Beräkning av sanktionsavgift

Beräknad sanktionsavgift är 9 394 kr, enligt 9 Kap 10 § p1 Plan- och byggförordning (2011:338). Beräknad sanktionsarea är 77,9 m².

Beräkningen återfinns i sin helhet som bilaga.

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 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 15 oktober, § 73 och beslutade att föreslå nämnden enligt förvaltningens förslag:

Med stöd av 11 kap 51§ PBL, påförs fastighetsägarna Viktor Lindholm och Kristin Kullberg på fastigheten FRUKTKORGEN 19 (STJÄRNGATAN 3) en solidarisk sanktionsavgift på totalt 9 394 kronor för att ha utfört fasadändring av enbostadshus utan beslut om startbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Andreas Idén (L) föreslår

- att avgiften sätts ner till en fjärdedel och
- att tillsammans med beslutet förtydliga att informationen om kommunens antagna stadsplan inte är relevant för beslutet om lagstadgad sanktionsavgift.

Camilla Stensson föreslår bifall till arbetsutskottets förslag.

2024-10-22

Beslutgång

Ordföranden ställer Andreas Idéns förslag mot arbetsutskottets förslag och finner att nämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Votering

Votering begärs och genomförs

Ja-röst för bifall till arbetsutskottets förslag

Nej-röst för bifall till Andreas Idéns (L) förslag

Ja	Nej
Camilla Stensson (S)	Lady France Mulumba (KD)
Anders Almén (S)	Dennis Alvdén (M)
Rasmus Eurenus (S)	David Jerrestrand (M)
Johan Larsson Utter (S)	David Skoog (KD)
Therese Lund (V)	Andreas Idén (L)
Emma Glynn (MP)	Gunilla Gomér (SD)
	Johan Fogelberg (C)

Med 7 nej-röster mot 6 ja-röster bifaller nämnden Andreas Idéns (L) förslag

Beslut

Med stöd av 11 kap 51§ PBL, påförs fastighetsägarna på fastigheten FRUKTKORGEN 19 (STJÄRNGATAN 3) en solidarisk sanktionsavgift på totalt 9 394 kronor för att ha utfört fasadändring av enbostadshus utan beslut om startbesked.

Bygg- och miljönämnden beslutar att sätta ner avgiften till en fjärdedel, 2349 kr, samt förtydligar att informationen om kommunens antagna stadsplan inte är relevant för beslutet om lagstadgad sanktionsavgift.

Motivering

Överträdelsen som begåtts bedöms inte vara av en sådan allvarlig grad enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Då den lagstadgade sanktionsavgiften utgår ifrån annan faktor än den nämnda stadsplanen (som antogs efter överträdelsen), är informationen om stadsplanen inte relevant för beslutet om sanktionsavgift.

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

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

2024-10-22

Reservation

Camilla Stensson (S), Anders Almén (S), Rasmus Eurenus (S), Johan Larsson Utter (S) och Therese Lund (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Jäv

Josephine Bruhn anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande 2024-03-07

Beräkning av sanktioner 2024-02-12

Fotografier 2023-11-17

Fotografier 2023-06-30

Fotografier 2023-05-22

Protokoll 2023-05-22

Anmälan 2023-05-04

Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Oavsett om en byggnad eller bebyggelse kräver bygglov ska lämplighet gällande bland annat utformning prövas med hänsyn till och för skydd av kulturvärdena på platsen, liksom intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar i en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

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

Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

2024-10-22

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

Enligt 11 kap 54 § PBL en byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 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. 60 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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.

Expedieras till

Fastighetsägare del kv.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Sanktionsavgift, startat utan startbesked enbostadshus (2023-0276)
- Foto
- Foto
- Bygglovskarta, 2019
- Bygglovskarta 2021
- Stadsplan för Alingsås stad antagen i kommunfullmäktige 14 juni 2023 § 109 2
- Fruktkorgen 2022
- Fruktkorgen 2019
- Byggsanktionsavgift
- Foto
- Tillsynsrapport
- Yttrande

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 91 2024.087 BMN

Lo 1:9, olovlig ändring användning komplementbyggnad (2020-0755)**Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2020-09-25 ett tillsynsärende gällande olovlig åtgärd på fastigheten Lo 1:9 (Loo 522), efter ett platsbesök på fastigheten i annat ärende. Den olovliga åtgärden innefattar att byggnaden, vilken är ett sågverk, tagits i bruk i väsentligt annat ändamål då lokalen har börjat användas för utställningar, försäljning samt upplåtelse av lokal, utan bygglov och startbesked.

En ansökan om bygglov för ändrad användning av industribyggnad inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2019-05-17 (LOV 2019-000333), där det i ansökan anges att avsikten är att bedriva tillverkning av hantverk, utställningar, evenemang, servering samt viss rumsuthyrning för eventuella kontor och tillfällig övernattning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med kommunekologen utför 2020-09-17 ett platsbesök på fastigheten Lo 1:9, i ärendena 2019-333 och 2020-387. Under besöket kunde konstateras att byggnaden redan tagits i anspråk för de sökta åtgärderna med bland annat en syverkstad.

2020-11-20 skickas en kommunicering ut till fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, där de bereddes möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Enligt skrivelsen informerades fastighetsägarna till Lo 1:9, om att de har möjlighet att utföra rättelse innan Bygg- och miljönämnden sammanträder. Med rättelse innebär att sågverket återställs helt till sitt ursprungliga användningssyfte, innan den aktuella ändringen utfördes. Dvs att alla möbler och inventarier flyttas ut, eventuella byggnadsändringar och byggnationer, som kräver bygglov, tas bort och återställs till sitt ursprungliga skick. Detta skall sedan intygas via fotografier som lämnas in till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inga handlingar har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret 2021-02-22, som styrker att rättelse är utförd.

Bygglov för ändrad användning av industribyggnad har beviljats 2022-06-22 via delegationsbeslut Bygglov § D BI 2022-000819 och slutbesked har medgetts 2023-12-06.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av några områdesbestämmelser. Enligt Översiktsplan, Alingsås kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2018-10-31 § 182, framgår att fastigheten ligger vid sjön Anten med strandområden, vilken är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Sammanhängande område med värdefull natur.

Fastigheten ingår i ett kulturmiljöområde, Lo (57), Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88.

Yttrande

Enligt inkommen yttrande från fastighetsägaren 2020-12-09 framgår att Samhällsbyggnadsnämndens ordförande, vice ordförande samt några övriga

2024-10-22

nämndmedlemmar besökt platsen/byggnaden. Fastighetsägaren framför i sitt yttrande att ärendet är överlämnat till Samhällsbyggnadsnämnden och att de avvaktar beslut från Samhällsbyggnadsnämnden.

I den senaste inkommen yttrande inlämnat 2024-09-18 redogör fastighetsägarna om processen samt framför deras synpunkter på ärendet.

Båda yttrandet i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, en byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Överträdelsen bedöms ha utförts någon gång mellan 2019-05-17 och 2020-09-17, med stöd av inkommen ansökan om bygglov för ändrad användning (LOV 2019–000333) och Samhällsbyggnadsförvaltningens platsbesök på fastigheten som skedde i annat ärende (LOV 2020–000387).

Fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, har beretts tillfälle att inkomma med yttrande enligt 11 kap. 58 § PBL, 2020-11-20, fastighetsägarna har således getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt 9 kap. 2 § p 3, PBL, är en ändring av en byggnads användning bygglovspliktig, om ändringen är väsentlig. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändring från ett sågverk, som är en arbetslokal som hör till industriändamål, till en publik lokal av den art som framgår enligt ovan anført, är en ändring till ett väsentlig annat ändamål, 1 kap. 4 §, PBL, vilket är bygglovspliktigt.

Att sågverket inte aktivt har använts som sågverk den senaste tiden, föranleder ingen annan bedömning, eftersom det enligt 9 kap. 2 § PBL framgår att det ska räknas från det ändamål som byggnaden senast har använts för, vilket är sågverk.

Enligt 10 kap 3§ PBL 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 PBL har skett då åtgärden är slutförd utan varken bygglov eller startbesked och enligt det som är förskrivet i 11 kap. 5 § finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Beräkning av sanktionsavgift

Enligt PBF 9 kap 1§ en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Avgiften har beräknat med tillämpning av prisbasbelopp för år 2024 (57 300 kr).

2024-10-22

Beräknad sanktionsarea är $521,36 - 15 = 506,36$ m². Beräkningen återfinns i sin helhet som bilaga.

Beräknad sanktionsavgift är 195 679 kr, enligt 9 Kap 10 § p1 Plan- och byggförordning (2011:338).

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 finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Överträdelsen är omfattande och avgiften bedöms stå i rimlig proportion till den.

Det som fastighetsägaren har angett i sin senaste yttrande bedöms ej föranleda en annan bedömning i ärendet.

Att bygglov har beviljats i efterhand och att då Samhällsbyggnadsnämndens ordförande, vice ordförande samt andra nämndemän från Alingsås kommun, besökt den aktuella platsen, ändrar inte på det faktum att en överträdelse har begåtts, vilket innebär att en byggsanktionsavgift skall tas ut oavsett om bygglov har beviljats i efterhand.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 74 och beslutade föreslå nämnden enligt förvaltningens förslag:

Med stöd av 11 kap 51§ PBL, påförs fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9, Klas Folke Johannes Andersson (19470212–5511) och Åsa Helena Birgitta Andersson (19520926–1105), en solidarisk byggsanktionsavgift på 195 679 kr för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan startbesked, genom att ha utfört en bygglovspliktig ändring som medför att ett sågverk på 521,36 m² bruttoarea, helt har inretts för ett annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Fogelberg (C), Gunilla Gomér (SD) och Mikael Björk (L) föreslår att avgiften sätts ner till en fjärdedel.

Camilla Stensson (S) föreslår bifall till arbetsutskottets förslag.

Lady France Mulumba (KD), David Skoog (KD), Dennis Alvdén (M), David Jerrestrand (M) föreslår bifall till arbetsutskottets förslag.

Emma Glynn (MP) föreslår bifall till arbetsutskottets förslag.

2024-10-22

Beslutgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag mot Johan Fogelbergs m fl förslag och finner att nämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Votering

Votering begärs och genomförs

Ja-röst för arbetsutskottets förslag

Nej-röst för Johan Fogelbergs (C) förslag

Ja	Nej
Lady France Mulumba (KD)	Mikael Björk (L)
Camilla Stensson (S)	Gunilla Gomér (SD)
Anders Almén (S)	Johan Fogelberg (C)
Rasmus Eurenus (S)	
Johan Larsson Utter (S)	
Dennis Alvdén (M)	
David Jerrestrand (M)	
David Skoog (KD)	
Therese Lund (V)	
Emma Glynn (MP)	

Med 10 ja-röster mot 3 nej-röster beslutar nämnden enligt arbetsutskottets förslag.

Beslut

Med stöd av 11 kap 51§ PBL, påförs fastighetsägarna till fastigheten Lo 1:9 en solidarisk byggsanktionsavgift på 195 679 kr för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan startbesked, genom att ha utfört en bygglovspliktig ändring som medför att ett sågverk på 521,36 m2 bruttoarea, helt har inretts för ett annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

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

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

Reservation

				Utdragsbestyrkande
--	--	--	--	--------------------

2024-10-22

Johan Fogelberg (C), Gunilla Gomér (SD) och Mikael Björk (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Jäv

Andreas Idén (L) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

Handlingar som ingår i beslutet

Anmälan 2020-09-25

Fotomontage 2020-09-25

Yttrande 2020-12-09

Beräkning av sanktioner 2024-08-30

Yttrande 2024-09-18

Lagrum Plan- och bygglagen

*Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Oavsett om en byggnad eller bebyggelse kräver bygglov ska lämplighet gällande bland annat utformning prövas med hänsyn till och för skydd av kulturvärdena på platsen, liksom intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 14 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar i en byggnad utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

2024-10-22

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

Enligt 11 kap 54 § PBL en byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap. 59 § ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges den avgiftsskyldige.

Enligt 11 kap. 60 § om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 11 kap. 61 § en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Expedieras till

Fastighetsägare del kv.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Sanktionsavgift, olovligt ändrad användning av sågverk (2020-755)
- Anmälan om tillsyn
- Byggsanktionsavgift
- Yttrande
- Kommunikering av förslag till beslut
- Yttrande

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 92 2024.089 BMN

Tangon 1, Sanktionsavgift, krav på underhåll av enbostadshus samt komplementbyggnad (2021-0425)**Ärendebeskrivning**

Bygg och miljönämnden startade 2021-05-12 ett tillsynsärende på fastigheten TANGON 1 (HAMBOGATAN 2) efter inlämnad anmälan om bristande underhåll av byggnaderna på fastigheten och det kulturmiljövärde som byggnaderna har, som riskerar att påverkas till följd av detta.

Enligt PBL 8 kap 13 § framgår att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Eftersom byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och bedömdes ha förvanskats genom försummat underhåll fick fastighetsägaren som ägde fastigheten vid den tiden, möjlighet att inkomma med en åtgärdsplan med en beskrivning av åtgärder som skulle vidtas för att ställa byggnaderna i ett vårdat skick så att byggnadernas särskilda värden bevaras.

Fastigheten såldes sedan år 2022.

Bygg- och miljöavdelningen utförde ett platsbesök 2023-10-17 och konstaterade att det pågick ett renoveringsarbete på huvudbyggnaden både inne och på utsidan. De aktuella renoveringsarbetena bedömdes riskera att skada byggnaden i sådan omfattning att det bedömdes motiverat att omedelbart utfärda förbud mot fortsatt arbete, för att minimera skadan i så hög utsträckning som möjligt.

Beslut om omedelbart förbud mot fortsatt byggnadsarbete på huvudbyggnaden på fastigheten TANGON 1 togs 2023-11-01 av Samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut § D TFöb 2023–001175). Förbudet gällde omedelbart och fram till att en åtgärdsplan lämnas in och eventuellt bygglov och startbesked beviljats för de aktuella åtgärderna.

En åtgärdsplan lämnades 2023-11-06 av den nya fastighetsägaren. Åtgärdsplanen reviderades i samband med bebyggelseantikvaries synpunkter.

Bygglov med startbesked för fasadändring av enbostadshus i efterhand beviljades 2024-08-06 via delegationsbeslut Bygglov § D BISb 2024–000612.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 24 (laga kraft 1991-04-25) och området är reglerat med bestämmelsen J K1 f1. Detaljplanen visar att området ska användas till småindustri, kontor och hantverk med begränsad yta för bostäder samt att särskild omsorg skall ägnas utformningen av byggnadens yttre.

Enligt kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25) innehar två av byggnaderna på fastigheten, huvudbyggnaden och ett uthus/garage, beteckningen C vilket innebär att byggnaderna bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Något skydd i detaljplan finns dock inte i dagsläget.

2024-10-22

Yttranden

Enligt 11 kap. 58 § Plan- och bygglagen (PBL) ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift. Tjänsteskrivelsen har 2024-08-06 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

I sitt yttrande som inkom 2024-08-16 framhåller fastighetsägaren sammanfattningsvis att han blev medveten om föreläggandet i ett senare skede och att beslutet fördröjdes på grund av lång handläggningstid från kommunens sida. Yttrandet bifogas i sin helhet till denna tjänsteskrivelse.

Beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt 9 kap. 2 § 3p i plan- och bygglagen, PBL: inom ett område med detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 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

Beräkningen av byggsanktionsavgiften ska utgå från den specifika delen av byggprojektet som berörs av överträdelsen, och inte från hela projektet. I det aktuella fallet har avgiften baserats på den del som avser en tvättstuga med en yta på cirka 5,6 m², där fastighetsägaren har påbörjat fasadbytet.

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om byggsanktionsavgift fattas, och inte det år åtgärden utfördes. I detta fall byggsanktionsavgiften har beräknat med prisbasbelopp för år 2024 som är 57 300 kr.

Beräknad sanktionsavgift är 7 322 kr, enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 10 kap. 24 § 6p.

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

2024-10-22

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 sanktionsavgiften kan sättas till hälften, med hänsyn till att den nya fastighetsägaren blev involverad i ärendet i ett senare skede. Dessutom har fastighetsägaren genom att upprätthålla regelbunden kontakt med kommunen aktivt försökt förhindra att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 75.

Beslut

Med stöd av 11 kap 51 § PBL, påförs fastighetsägaren på fastigheten TANGON 1 (HAMBOGATAN 2) en sanktionsavgift på totalt 7 322 kr för att fasadändring av enbostadshus har påbörjats utan startbesked.

Vid en halvering av sanktionsavgiften blir den totala summan 3 661 kr.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande 2024-09-16

Beslut 2024-08-06

Bilaga 2024-08-06

Övrigt 2024-04-30

Lagrum Plan- och bygglagen

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.

2024-10-22

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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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.

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 - Sanktionsavgift, krav på underhåll av enbostadshus samt komplementbyggnad (2021-0425)
- Byggsanktionsavgift
- Delegationsbeslut
- Yttrande
- Åtgärdsplan

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 93 2024.096 BMN

Edshult 1:22, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0142)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten EDSHULT 1:22 (EDSHULTSVÄGEN 13) i Alingsås kommun.

Åtgärden avser nybyggnation av enbostadshus i ett plan med oinredd vind. Bostadshuset planeras få en byggnadsarea om ca 200 m². Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp. Vid positivt förhandsbesked styckas fastigheten av och får en yta på ca 3000 m².

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.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för friluftsliv (Delsjön- Härskogenområdet FP 10). I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad med hög skyddsnivå för enskilda avlopp, yttre vattenskyddsområde och inom värdefulla kulturmiljöer.

Byggplatsen ligger inom ett område som ingår i en bevarandeplan för odlingslandskapet.

Yttranden

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 boende på fastigheterna enligt tillhörande sändlista har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Edshult 1:30, Edshult 1:31 (2 fastighetsägare) och Edshult 4:10.

Fastighetsägare och boende för fastigheterna Edshult 1:3, Edshult 1:6, Edshult 1:9, Edshult 1:31 (1 boende), Hemsjö 3:2 och Hemsjö 5:5 har inte inkommit med några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att invända mot åtgärden.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som har 2024-08-06 inkommit med yttrande, se bilaga 2.

Miljöenheten har 2024-03-22 inkommit med synpunkter och anför följande:

"Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa avlopp till fastigheten. 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.

2024-10-22

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten. Då det är tunn jordmån finns svårigheter att infiltrera i mark.

Svårigheter att lösa dricksvatten inom tilltänkt avstyckning utan att brunnen hamnar inom spridningsområdet för avloppsanläggningarna till Edshult 1:30 och Edshult 1:31.

Då det är tunn jordmån är det viktigt att säkerställa all dagvattnet kan tas om hand på ett bra sätt för befintliga och tillkommande fastighet för att undvika olägenheter”.

Beredning

Bedömning

För tillfart kommer ny väg att anläggas över stamfastigheten. Servitut för användning av tillfartsvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov, detta villkoras därmed i beslutet.

Anläggning för enskilt avlopp bedöms kunna anordnas på fastigheten. Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked kan lämnas, detta villkoras därmed i beslutet.

Anläggning av enskild anläggning för dricksvatten bedöms vara svårt att lösa inom den tilltänkta fastigheten eftersom dricksvattenbrunnen hamnar inom spridningsområdet för avloppsanläggningarna till Edshult 1:30 och Edshult 1:31. Åtgärden avseende dricksvattenbrunn bedöms ändå kunna anordnas i anknötning till den tilltänkta fastigheten. Det behöver därför säkerställas att tillräckligt skyddsavstånd till planerad egen avloppsanläggning och till angränsande avloppsanläggningar erhålls. Placering för enskild avloppsanläggning ska redovisas och säkerställas att anläggningen inte riskerar att kontamineras innan startbesked kan lämnas, detta villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för friluftsliv eller mot bevarandeplanen för odlingslandskapet, då den för åtgärden aktuella platsen inte bedöms besitta några unika värden för friluftslivet eller odlingslandskapet och att den nya byggnationen är placerad i anslutning till bebyggd tomt.

Fastigheten ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018–04–25). Miljö kring Edshult, Hulskog, Lida och Bäck. Enligt kulturmiljöprogrammet är rekommendationerna för området att den befintliga bebyggelsen skall underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Den aktuella fastigheten är belägen längst söder i det aktuella kulturmiljöområdet och byggnader som är särskilt utpekade är belägna på fastigheten Edshult 1:3, vilken är belägna norr om den aktuella fastigheten. Byggnaderna som är utpekade anses vara byggnadshistoriskt värdefulla och en av byggnaderna är en välbevarad framkammartuga som skiljer sig i utseende från andra i kommunen bland annat genom sin fönstersättning. I anslutning till tänkt tomt finns två uppförda byggnader och en byggnad som har erhållit bygglov, vilka är utformade med ett traditionellt utseende. Eftersom detta är en lokaliseringsprövning, så görs inte någon bedömning för utformningen av byggnaden, den prövningen görs i kommande bygglovsprövning.

2024-10-22

Räddningstjänsten har lämnat remissvar och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning avseende framkomlighet av räddningsfordon är att den är tillgodosedd.

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

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

I området finns två uppförda byggnader på två fastigheter samt ett givet bygglov för uppförande av ytterligare ett enbostadshus. Tillsammans med sökt åtgärd så kommer det att innebära totalt 4 byggnader och bedöms vara ett område med sammanhållen bebyggelse. Därmed behöver plankravet bedömas, enligt Plan- och bygglagen PBL 4 kap. 2 § första stycket p. 1.

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:
En ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt.

Dessa relativt nya byggnadsverk har en omfattning av en liten bebyggelse som har ett traditionellt byggnads sätt och är inte belägna i någon direkt anslutning till annan bebyggelse. Den nya sammanhållna bebyggelsen upplevs inte heller få någon större inverkan på omgivningen eller något behov av samordning eller till förhållande i övrigt och bedöms därmed inte ha något behov att regleras med detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid utveckling av området med ytterligare ny bebyggelse så kan en annan bedömning göras. Detta innebär att detaljplan kan 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 15 oktober, § 77.

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 kan lämnas.

2024-10-22

Dricksvattentäkt utan risk för kontaminering från avloppsanläggningar ska säkerställas och redovisas innan startbesked kan lämnas.

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 2024-07-03. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-10-22, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister på 20 veckor 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 2024-07-03

Ansökan 2024-03-07

Kartutdrag 2024-07-03

Kartutdrag 2024-07-03

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 (en delägare), Sakägare fk enl. sändlista, GIS fk, Räddningstjänsten fk, PoIT

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0142)
- Vägglutning
- Vägglutning ny
- Bilaga
- Yttrande räddningstjänsten

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 94 2024.094 BMN

**Saxebäcken 2:38, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
(2021-0388)****Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SAXEBÄCKEN 2:38 i Alingsås kommun.

Bostadshuset utformas i en våning samt suterrängvåning. Huvudbyggnaden får en byggnadsarea på 50 m². Komplementbyggnaden får en byggnadsarea på 20 m².

Infart till den tänkta tomten sker från Saxebäcksvägen väster om aktuell fastighet. Åtgärden är tänkt att anslutas till kommunal anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 070 m².

Förutsättningar

Förhandsbesked har tidigare beslutats på samma fastighet. Beslutet om förhandsbesked överklagades av en av grannarna till den aktuella fastigheten. I samband med överklagandeprocessen som följde tog sökande fram en geoteknisk undersökning utförd av företaget AWER. I beslutet från Mark- och miljödomstolen så konstaterade domstolen att samtliga sakägare i ärendet inte har haft möjlighet att ta del av utredningen, varför ärendet förvisades tillbaka till kommunen för fortsatt handläggning.

I efterföljande handläggning skickades ärendet åter ut på sakägarutskick med den geotekniska undersökningen bifogad. Därefter beviljades återigen förhandsbesked på fastigheten, vilket på nytt överklagades av en granne. Länsstyrelsen beslutade då att återförvisa ärendet till nämnden igen då villkoren i beslutet uppfattades otydliga och Länsstyrelsen gjorde bedömningen att ärendet inte var tillräckligt utrett. Länsstyrelsen konstaterade även att områdesbestämmelserna begränsar bebyggelsen till en huvudbyggnad per tomt och att Saxebäcken 2:38 redan har en huvudbyggnad, vilket skulle kunna ses som att den ansökta åtgärden går i strid med områdesbestämmelserna.

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan. Platsen ligger inom områdesbestämmelser, OB 16, Områdesbestämmelser för Saxebäcken, laga kraft 1999-03-25.

Områdesbestämmelserna reglerar, bland annat, att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Största tillåtna bruttoarea respektive byggnadsarea inklusive bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70 m² per tomt och därav 50 m² för huvudbyggnaden.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Saxebäcken 2:22, Saxebäcken 2:34, Saxebäcken 2:35, Saxebäcken 2:39 och Saxebäcken 2:48 har bedömts vara berörda sakägare.

De berörda sakägarna har först givits möjlighet att lämna yttrande, genom utskick daterat 2021-08-19. Ett nytt utskick gjordes 2023-03-17 för att samtliga sakägare skulle kunna ta del

2024-10-22

av utredningen om markförhållandena på platsen och ha möjlighet att lämna eventuella synpunkter till ärendet.

Saxebäcken 2:22 skrev i sitt yttrande i samband med det första utskicket:

"Ingen som helst utfyllnad får göras på Saxebäcken 2:22. Viktigt är att eventuell parkering eller infart endast påverkar "tomt 1" och inte drabbar 2:22."

Sökande gavs möjlighet att kommentera yttrandet, och skrev i sin kommentar:

"Förstår och skall säkra att ingen utfyllnad sker på tomt 2:22. Och att ev. parkering eller infart endast påverkar "tomt 1" och inte drabbar 2:22."

I det andra utskicket till sakägarna så har sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, inkommit från en av fastighetsägarna till Saxebäcken 2:22. En annan av fastighetsägarna till Saxebäcken 2:22 skriver i sitt yttrande:

"Min åsikt är att en förtätning medför en betydande förändring av naturen i området. Om nu bebyggelse ändå blir aktuellt är jag helt emot att infarten och även byggtrafik går på Saxebäcken 2:22."

Övriga tillfrågade sakägare har inte lämnat något yttrande i ärendet.

Sökande har givits möjlighet att kommentera det inkomna yttrandet, och skriver i sin kommentar:

"Positivt att alla grannar utan en person nu var positiva. Vägen som går fram till min tomt längs bäcken vid tomten 2.22 är den ursprungliga vägen för min och mina närmaste grannars tomter och är den enda väg som fans och som användes tidigare. Man får inte stycka upp tomter utan en lämplig väg, mina äldre grannar har visat ritningar och bilder på avstyckningen och hur det såg ut då man styckade upp tomterna från början.

Den påtänkta bebyggelsen (delning av min befintliga tomt) ändrar inte på någon av mina grannars tomter, och ursprungsvägen kommer inte ändras den är bra som den är.

Kommunen har dragit fram vatten och avlopp via ursprungsvägen fram till den påtänkta delningen av tomten och även asfalterat viss del fram till min nya tomtdelning.

Den nya vägen som har tillkommit på senare tid som går uppe på berget fram till min tomtdel som ligger ca 13 meter upp från den påtänkta delningen av tomten vid bäcken så den går tyvärr inte att nyttja till den nya påtänkta tomten då lutningen/slänten är mycket brant. Huset som vi föreslår är ett mindre suterränghus som skall smälta in i omgivningen (in i slänten) för att passa in i miljön på bästa sätt.

Belastningen på vägen för denna mindre villa är mycket begränsad och var den väg min tomt och grannarna alltid använde innan, och om något mot förmodan skulle ske vid en ev.

bebyggelse så åtgärdar vi (fam. Frih) det omgående. Lämpligt/viktigt att vi (fam. Frih) dokumenterar ursprungsvägens skick före och efter en ev. byggnation för att försäkra att ingen skada sker, och om skada sker att vi (fam. Frih) åtgärdar det omgående."

Ytterligare utskick till sakägare har inte gjorts då inga förändringar har gjorts och inga nya utredningar har tillkommit efter att det andra utskicket gjordes.

Bedömning

Åtgärden bedöms förenlig med bestämmelserna i områdesbestämmelserna "OB 16". Då en ny fastighet planeras att styckas av vid beviljat förhandsbesked och som kommer att bebyggas separerat från befintlig byggnad på Saxebäcken 2:38 skapas även en ny tomt. Detta leder till att bestämmelsen i områdesbestämmelserna om endast en huvudbyggnad per tomt följs. Den nytillkommande tomten påverkar inte storleken eller utformningen av befintlig tomt på fastigheten.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden är tänkt att utföras inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens bedöms kunna ges för åtgärden då den är väl avskild från strandlinjen av befintlig bebyggelse med tillhörande tomtplatser, detta behöver dock hanteras i en separat prövning av strandskyddsdispens och avgörs inte i detta beslut.

2024-10-22

De marktekniska förutsättningarna på platsen har utretts genom den geotekniska undersökningen som utförts av företaget AWER. Undersökningen kommer fram till att det inte finns några marktekniska hinder till att genomföra den tänkta åtgärden. Platsens geotekniska förutsättningar bedöms därför lämpliga för tänkt bebyggelse. Den aktuella platsen har en mycket sluttande topografi. Detta medför att omfattande utfyllnader/schaktarbeten riskerar att behövas om tomten önskas planas ut. Omfattande utfyllnader/schaktarbeten kommer sannolikt påverka landskapsbilden negativt, vilket medfört att det är av stor vikt att marknivåerna på fastigheten hanteras varsamt. Tillfartsväg till den tänkta tomten bedöms kunna anläggas från Saxebäcksvägen. En av fastighetsägarna till Saxebäcken 2:22 har motsatt sig den redovisade tillfartsvägen. Mark- och miljödomstolen skriver i sitt domskäl i den dom som tidigare har meddelats i ärendet: "Domstolen delar nämndens bedömning att den planerade infartsvägen över fastigheten Saxebäcken 2:22 inte utgör en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Frågor om exempelvis servitut eller fastighetsreglering kan inte prövas inom ramen för förhandsbesked. Mark- och miljödomstolen bedömer därmed att den föreslagna lösningen av väg- och infartsfrågan är översiktligt klarlagd och att det inte utgör hinder för att meddela positivt förhandsbesked." Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in. Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Beslut

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

Villkor

Största möjliga bruttoarea för huvudbyggnaden är 50 m², i enlighet med områdesbestämmelserna. Huvudbyggnaden måste utformas på ett sådant sätt att bruttoarean inte överskrider 50 m².

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil.

Avgift

Då beslut om förhandsbesked redan fattats i ärendet en gång och fakturerats i samband med detta, utgår ingen ny avgift för detta beslut.

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning: *Ankomststämplad:*
 Geoteknisk undersökning 2022-12-16
 Geoteknisk undersökning 2022-12-16
 Ansökan 2021-05-23
 Situationsplan 2021-05-23

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.

2024-10-22

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.
Strandskyddsdispens behöver sökas separat inför framtida byggnation på fastigheten.
Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga ”Hur man överklagar”.

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare fk, Sakägare fk (enl. sändlista), Sakägare delg. (enl. sändlista), Kretsloppsavdelningen fk, VA-avdelningen fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Saxebäcken 2:38, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2021-0388)
- Tomt Saxebäcken 2:38
- Markteknisk undersökningsrapport - geoteknik med bilagor och ritningar
- PM geoteknik

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 95 2024.095 BMN

Attholmen 1:37, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (2024-0467)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten ATTHOLMEN 1:37.

Åtgärden har en storlek på ca 24 m². Den tänkta byggnaden är en vedbod som är tänkt att placeras på gräsyta ca 11 meter från huvudbyggnaden. Fastighetens areal är 1 627 m². Avståndet mellan byggnaden och fastighetsgränsen åt norr är ca 8 meter. Från byggnaden till stranden åt söder är det ca 21 meter.

Sökande har skickat in ett flygfoto/karta med placering för sökt byggnad samt redovisad tomtplatsavgränsning, som är tagen från en tidigare beviljad strandskyddsdispens med diarienummer LOV 2019-663.

Sökande har uppgett som särskilt skäl för dispensen, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förutsättningar

Den för åtgärderna aktuella platsen ligger utanför planlagt område och områdesbestämmelser och utanför sammanhållen bebyggelse. Förutom strandskydd, så berörs platsen inte av några andra riktlinjer, intressen eller andra skydd.

Den befintliga huvudbyggnaden uppfördes 1971 som ersättning för en tidigare stuga. För avsedd tomt, men med annan fastighetsbeteckning finns en tidigare beviljad strandskyddsdispens för en komplementbyggnad med beslutad tomtplatsavgränsning, enligt diarienummer LOV 2019-663. Länsstyrelsen har 2020-06-03 godkänt det kommunala beslutet. Enligt flygfoto från 2023 är inte komplementbyggnaden uppförd.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område 100 meter.

Beredning**Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger.

Den aktuella byggnaden ligger inom huvudbyggnadens hemfridszon som består av ianspråktagen tomtmark. Komplementbyggnadens storlek och funktion som vedbod bedöms inte ha en privatiserande effekt och anses inte avhållande för allmänheten.

Hemfridszonen bedöms inte utvidgas. 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.

2024-10-22

Byggnaden har i detta fall placerats inom etablerad tomtplats och det finns därför ett särskilt skäl för strandskyddsdispens. Eftersom platsen idag utgörs av gräsmatta i en trädgård bedöms dispensen också förenlig med strandskyddets syften.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 79.

Beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Attholmen 1:37 vid sjön Högsjön, i enlighet med karta, se bilaga 1.

Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Som tomtplats får tas i anspråk det område som markeras på karta.

Avgift

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

Handlingar som ingår i beslutet

Planritning 2024-09-02

Ansökan 2024-08-06

Karta 2024-08-06

Fotografi 2024-08-06

Fotografi 2024-08-06

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

2024-10-22

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 - Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (2024-0467)
- Placering av vedbod
- Vedbod
- Vedbod
- Mått vedbod

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 96 2024.091 BMN

Västerbodarna 1:492, strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2024-0526)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:492 (SOMMARROVÄGEN 15).

Bostadshuset avses uppföras i två våningar med en byggnadsarea på ca 107 m², placeras 7 meter från Sommarvägen och har FG + 78,5. Fastighetens areal är 942 m². Från byggnaden till stranden är det ca 160 meter.

Sökande avser att riva befintlig byggnad och göra plats för en nybyggnation. Bygglovsansökan för nybyggnation av enbostadshus hanteras under ärendenummer LOV 2024-000479, rivningsanmälan hanteras under ärendenummer LOV 2024-000528.

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.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2024-09-18 och aktuell byggplats utgörs av gräsmatta i en trädgård och fastigheten är till stor del ianspråktagen som tomtplats för befintligt hus.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse.

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

För fastigheten finns inga tidigare registrerade dispenser eller bygglov. För fastigheten finns ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell fastighet gäller en fördjupad översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26). Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger tomten inom område RI, vilket innebär: "Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader". Samhällsbyggnadskontoret gör sedan tidigare tolkningen att detta innebär att ingen tillkommande bebyggelse bör tillåtas, ersättningsbyggnader bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanens riktlinje.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Huvudbyggnaden fick värderingen "mycket högt k-värde". Torpstugan är den äldsta byggnaden i denna bebyggelsemiljö som tillhör Sommarro, enligt utredningen.

2024-10-22

Beredning*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.

Byggnaden har i detta fall placerats inom etablerad tomtplats och det finns därför ett särskilt skäl för strandskyddsdispens. Eftersom platsen idag utgörs av gräsmatta i en trädgård bedöms dispensen också förenlig med strandskyddets syften.

Då byggnaden placeras inom ianspråktagen tomtplats bedöms inte byggnaden påverka riksintresset för friluftsliv, påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras. Åtgärden bedöms inte heller påverka naturvärdena i området negativt.

Fastigheten är en mindre bostadsfastighet om 942 m² och hela fastigheten får därför fortsatt tas i anspråk som tomt (se bilaga där fastighetens utbredning är inritad).

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 80.

Beslut

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:492 vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan/karta.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är fastighetens landareal.

Villkor

Den befintliga byggnaden ska rivras innan den nya uppförs.

Avgift

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

Handlingar som ingår i beslutet

Karta tomtplats 2024-09-23
Fotografier från platsbesök 2024-09-18
Fasadritning 2024-09-03
Planritning entréplan 2024-09-03
Planritning övreplan 2024-09-03
Markplaneritningsritning 2024-09-03
Situationsplan 2024-09-03
Fotografi 2024-09-03
Ansökan 2024-09-03

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.

2024-10-22

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 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 meter 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

2024-10-22

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (2024-0526)
- Foto
- Nybyggnadskarta
- Karta
- Bilder från besök
- Ritningar

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 97 2024.092 BMN

Gräfsnäs 1:39, strandskyddsdispens för nybyggnad av båthus (2024-0540)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av båthus på fastigheten GRÄFSNÄS 1:39 (SLOTTSPARKSVÄGEN 16).

Sökt åtgärd har en storlek på strax över 20 m² och är placerad i sydöstra delen av fastigheten, ca 48 m från huvudbyggnaden. Fastighetens areal är 7 320 m². Från byggnaden till vattnet, sjön Anten, är det ca 8,0 m. Strandskyddet är vid fastigheten 300 m.

Byggnaden är tänkt att ersätta ett befintligt båthus som, enligt uppgifter från fastighetsägaren, funnits på platsen sedan 1900-talet. Den nya byggnadens placering, konstruktion, utförande och användningssätt ändras inte. Byggnaden kommer fortsättningsvis vara i trä, målad i falu rödfärg, med svart tak, och dörrar med utförande liknande det idag.

Nybyggnationen omfattar dock två ändringar i utformningen:

1. en takhöjning med ca 40 cm så att ingångshöjden (dörröppningen) blir högre än dagens höjd på ca 160 cm;
2. insättning av fönster på fasad mot öster för mer ljus.

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.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. Den för åtgärden aktuella platsen ligger inom riksintresse för naturvård (Anten – Mjörn) samt inom riksintresse för kulturmiljövård (Antens västra strand).

I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur samt inom en värdefull kulturmiljö (Kulturmiljöer i Bjärke, "60. Gräfsnäs samhälle, slottsruin och del av museijärnvägen"). Fastigheten ligger även inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Fyra av byggnaderna på fastigheten fick värderingen B 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.

För fastigheten finns tidigare registrerade dispenser och bygglov. Bygglov för nybyggnad av uthus beviljades 1969-02-26 § BN 044. I samma beslut har även dispens från strandskyddsbestämmelserna beviljats. Ytan som fick tas i anspråk är begränsad till byggnadens yta på mark.

För fastigheten finns ingen tidigare beslutad tomtplatsavgränsning.

2024-10-22

Beredning*Bedömning*

Enligt 7 kap. 16 § miljöbalken gäller förbud mot att uppföra ny byggnad inom strandskyddsområde. För att få dispens från strandskyddsbestämmelserna fordras enligt 7 kap. 18 § miljöbalken särskilda skäl. Enligt förarbetena till bestämmelsen (prop. 1997/98:45, del 2, sid 89) kan dispens ges för ersättningsbyggnad, förutsatt att den nya byggnaden skall användas för samma ändamål som den tidigare.

Den aktuella byggnaden placeras på samma plats, ska ha samma byggnadsarea samt samma användning. Den nya byggnaden avviker inte i fråga om storlek från den gamla i sådan utsträckning att det hindrar att den skall betraktas som en ersättningsbyggnad.

Med hänsyn till att det sedan lång tid funnits ett båthus på platsen och den ska omedelbart ersättas med grunden och väggar till ett nytt båthus anses den nya boden inte avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Den plats som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Byggnaden är av sådan karaktär att den bedöms att inte i sig generera någon hemfridszon. Därav är bedömningen att dispens för båthus inte får uppta mer yta än byggnaden utgör på marken.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 15 oktober, § 81.

Beslut

1. Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av båthus på fastigheten GRÄFSNÄS 1:39 vid sjön Anten, i enlighet med situationsplan, se bilaga 2.
2. Den yta som får tas i anspråk är begränsad till den aktuella byggnadens yta på mark.

Villkor

Den befintliga byggnaden ska rivas innan den nya uppförs.

Avgift

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2024-09-09

Situationsplan 2024-09-09

Fotografier 2024-09-09

Fasad/plan/sektionsritning 2024-09-15

2024-10-22

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.

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

2024-10-22

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av båthus (2024-0540)
- Foto
- Foto båthus vy norr
- Foto båthus strand
- Foto båthus
- Situationsplan
- Båthus ritning nytt förslag

Paragrafen är justerad

2024-10-22

§ 98 2024.003 BMN

Delegerade beslut 2024**Ärendebeskrivning**

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

Förvaltningschefsbeslut: Ändring av attesträttighet för Naemi Didriksson, Björn Hammar, Fredrik Lidén och Åsa Mondiet Lindstrand.

Bygglov: Beslut fattade i september - oktober 2024

Miljö: Beslut fattade i augusti - september 2024

Beslut

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

Beslutsunderlag

- Anmälan av delegerade beslut till BMN 2024-10-22
- Återrapportering av delegerade beslut

Paragrafen är justerad