

2023-11-14

<b>Plats och tid</b>	Skräddaren kl. 14:00-16:45	<b>Paragrafer</b>	§§91-105
<b>Beslutande</b>	Jesper Nicoletti (S) Johan Larsson Utter (S) Magnus Carlsson (M) David Jerrestrand (M) ersätter Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Karin Johansson (S) (Ordförande under mötet) ersätter Camilla Stensson (S) (vice ordförande)		
<b>Övriga deltagare</b>	Jonas Sjölin (Förvaltningschef) §91 Anna Ebbesson (Myndighetschef bygg- och miljö) Sophia Cohen (Enhetschef bygglov) Thomas Lenberg (tf enhetschef) Ygor Geyer (tf enhetschef) Peter Porss (Nämndsekreterare) Virpi Dahl (Bygglovshandläggare) §91 Peter Aronsson (Bygglovshandläggare) §91 Mika Lindberg (Avdelningschef stab) §91		
<b>Utses att justera</b>	Magnus Carlsson (M)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Protokollet justeras på distans.		
<b>Sekreterare</b>			
<b>Ordförande</b>	Karin Johansson (S)		
<b>Justerande</b>	Magnus Carlsson (M)		

---

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

2023-11-14

- § 91 Information och föredragningar
- § 92 Ekonomiuppföljning
- § 93 Indexuppräknning taxor 2024
- § 94 Behovsutredning 2024-2026
- § 95 Sammanträdestider 2024
- § 96 Tillsynsplan Bygglovsenheten 2024-2026
- § 97 Granskning - Detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr, Etapp 2 (Bälinge 6:16 m.fl.)
- § 98 Holmängen 1:48, bygglov för tillbyggnad av fritidshus (2020-0870)
- § 99 Holmängen 1:48, olovlig tillbyggnad fritidshus (2023-0420)
- § 100 Ingared 5:263, olovlig lovpliktig åtgärd byggnad enbostadshus (2023-0453)
- § 101 Katten 14, olovlig lovpliktig åtgärd byggnad enbostadshus (2023-0474)
- § 102 Tuvebo 1:5, olovliga åtgärder på enbostadshus (2022-0430)
- § 103 Lovik 3:1, strandskyddsdispens för nybyggnad av pergola (2023-0530)
- § 104 Mjönäs 1:19, strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus (2023-0543)
- § 105 Västerbodarna 1:36, strandskyddsdispens för anläggande av parkeringsplats (2023-0538)

2023-11-14

§ 91

### **Information och föredragningar**

Information från förvaltningen, Jonas Sjölin

Information från enheterna Thomas Lenberg Ygor Geyer och Sophia Cohen

Föredragning i ärenden

§92 Mika Lindberg

§§ 93-94 Anna Ebbesson

§95 Peter Porss

§96 Sophia Cohen

§97 Ygor Geyer

§§98-99 Virpi Dahl, Peter Aronsson

§§100-105 Sophia Cohen

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 92 2023.049 BMN

## **Ekonomiuppföljning**

### **Ärendebeskrivning**

Enligt Alingsås kommuns styrmodell ska löpande uppföljning ske av nämndens ekonomi. Bygg- och miljönämnden prognostiserar i nuläget ett negativt resultat med 3 000 tkr. Ekonomisk drifttabell med förklaringar till större avvikelser på radnivå presenteras i bifogad bilaga.

### **Beslut**

#### **Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:**

Bygg- och miljönämnden godkänner månadsrapporten för oktober 2023.

### **Expedieras till**

KS

### **Beslutsunderlag**

- Månadsuppföljning oktober 2023 bygg- och miljönämnden

### **Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 93 2023.123 BMN

## Indexuppräknig taxor 2024

### Ärendebeskrivning

Livsmedel och hälsa samt miljöenheten har taxor som behöver räknas upp inför 2024 med den indexmöjlighet som är beslutad i taxorna. Det gäller taxorna för Strålskydd samt Livsmedel, foder och animaliska biprodukter.

Dessa taxor har nyligen beslutats av Kommunfullmäktige 2023-10-25, men timbeloppet förändrades inte utan där är det överlåtet till Bygg- och miljönämnden att besluta om indexuppräknig årligen.

### Beredning

*Förvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:*

Det index som ska användas är "Prisindex för kommunal verksamhet" (PKV). Detta index publiceras av Sveriges kommuner och regioner och är avsett att användas för kommunerna som underlag vid beräkning av kostnadernas utveckling i fasta löner och priser. Det är indexet som publiceras i oktober som ligger till grund för dessa taxors uppräknig. Indexet för 2023 är 6,4 %.

#### *Strålskyddstaxan*

Timavgift 2023 har varit 1100 kronor. Med indexet ovan blir timtaxan för 2024: 1180 kronor. Bestämmelserna i taxan tillåter avrundning uppåt mot närmaste 10-tal kronor.

#### *Livsmedel, foder och animaliska biprodukter*

Timavgift 2023 har varit 1360 kronor. Med indexet ovan blir timtaxan för 2024: 1450 kronor. Bestämmelserna i taxan tillåter avrundning uppåt mot närmaste 10-tal kronor.

### Förslag till beslut på sammanträdet

David Jerrestrand (M) föreslår att arbetsutskottet inte ska lämna något förslag till beslut till nämnden.

### Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

### Paragrafen är justerad

2023-11-14

§ 94 2023.125 BMN

## Behovsutredning 2024-2026

### Ärendebeskrivning

Miljötillsynsförordningen (2011:13) ställer krav på att en tillsynsmyndighet ska ha en utredning om tillsynsbehovet för myndighetens hela ansvarsområde enligt Miljöbalken. Behovsutredningen ska sträcka sig över tre år och ses över minst en gång varje år. Behovsutredningen är en sammanställning och analys av det arbete som behöver genomföras för att nämnden ska klara sitt uppdrag enligt reglementet, bidra till måluppfyllelse av kommunfullmäktiges mål, samt för att kommunen ska kunna efterleva den lagstiftning som styr verksamheten. Behovsutredning omfattar också livsmedelskontrollen samt tillsyn över tobaksförsäljning och alkoholserving. Behovsutredningen bygger på en gemensam modell för Västra Götalands län och Hallands län. Bygg- och miljönämnden har valt att använda denna modell.

En myndighet som tilldelats tillsynsuppgifter ska avsätta resurser för arbetet med tillsynsarbetet som i tillräcklig grad motsvarar behovet av tillsyn samt ha personal med tillräcklig kompetens för tillsynsarbetet. Behovsutredningen är bygg- och miljönämndens underlag för sin planering, uppföljning och prioritering av tillsynsverksamheten. Denna behovsutredning avser nämndens ansvar enligt miljöbalken, livsmedel-, tobak- och alkohollagen samt för kommunekologens uppdrag.

### Beredning

*Förvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:*

Behovsutredningen omfattar en period på tre år. Det finns dock flera osäkerheter kring resursbehovet för de kommande tre åren, till exempel när det gäller resursbehovet för livsmedelsverksamheter som genomgår en ny riskklassning under 2023.

Då detta är första gången avdelningen genomför behovsutredning enligt Miljösamverkans modell finns en viss grad av osäkerhet i om siffror och arbetsmoment fångats upp på rätt plats och fått rätt omfattning. Utvärdering av arbetet samt kommande arbete med behovsutredning får utvisa detta och om så behövs får ett mer rättvisande underlag redovisas inför 2025.

Ännu en osäkerhet i behovsredovisningen är hur lågkonjunktur som svensk ekonomi befinner sig i kommer att påverka inkommande händelsestyrda ärenden.

Årets behovsutredning för 2024–2026 visar på ett samlat resursbehov för 2024 på ca 31 årsarbetare och personaltillgång i budgetförslaget för 2024 är ca 25 årsarbetare.

### Beslut

**Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:**

Behovsutredning 2024 - 2026, daterad 2023-10-27, fastställs.

### Expedieras till

Avdelningschef Bygg- och miljö

2023-11-14

**Beslutsunderlag**

- Behovsutredning 2024-2026

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 95 2023.126 BMN

## Sammanträdestider 2024

### 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 24 september. Nämnden och arbetsutskottet i juli är förlagd på en torsdag, 25 juli, och som tidigare år med arbetsutskottet på förmiddagen och nämnden på eftermiddagen.

Förvaltningen lämnar följande förslag:

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

16 jan

6 feb

12 mars

16 april

7 maj

11 juni

25 juli (torsdag 09:00)

20 aug

17 sept

15 okt

12 nov

10 dec

Bygg- och miljönämnden, tisdagar 14:00:

23 jan

20 feb

19 mars

23 april

14 maj

18 juni

25 juli (torsdag 14:00)

27 aug

25 sept (onsdag 13:00)

22 okt

19 nov

17 dec

### Beslut

#### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Sammanträdestiderna för bygg- och miljönämndens arbetsutskott och bygg- och miljönämnden 2024 godkänns.



2023-11-14

**Expedieras till**

KLK, Nämndadministratörer, Ledningsgrupp

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 96 2023.046 BMN

## Tillsynsplan Bygglovsenheten 2024-2026

### Ärendebeskrivning

Syftet med tillsynsplanen är att tydliggöra bygg- och miljönämndens tillsynsarbete för allmänhet, politiker och tjänstepersoner samt att bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas. Vidare är syftet att framlägga nämndens prioriteringar, fokusområden och utvecklingsområden inom tillsynsområdet.

Målet med byggnadsnämndens tillsyn är att säkerställa att den byggda miljön uppfyller samhällets krav samt att se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras. Det handlar också om att säkerställa att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer samt att byggnadsverk som uppförs eller ändras har de tillstånd som krävs, dvs. att uppförda byggnadsverk uppfyller uppställda lagkrav.

### Beredning

*Förvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:*

Bygglovsenheten har under många år inte haft de resurser som behövs för att utföra det lagstadgade tillsynsuppdraget. Tillsynsplanen belyser både det uppdämda behovet av tillsyn som ackumulerats över en lång tidsperiod och det tillsynsarbete som planeras att genomföras under åren 2024-2026.

### Beslut

#### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Tillsynsplan PBL Bygglovsenheten 2024-2026 godkänns.

### Expedieras till

[bygglov@alingsas.se](mailto:bygglov@alingsas.se)

[kommunstyrelsen@alingsas.se](mailto:kommunstyrelsen@alingsas.se)

[samhallsbyggnad@alingsas.se](mailto:samhallsbyggnad@alingsas.se)

### Beslutsunderlag

- Tillsynsplan PBL Bygglovsenheten Alingsås 2024-2026

### Paragrafen är justerad

2023-11-14

§ 97 2023.135 BMN

## **Granskning - Detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr, Etapp 2 (Bälinge 6:16 m.fl.)**

### **Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att tillskapa verksamhetsmark för industri och logistik, med inslag av handel, kontor och service. Detaljplanen utgör den andra utbyggnadsetappen av det kommunövergripande industri- och verksamhetsområdet Verksamhetsområde Norr. Detaljplanen möjliggör för cirka 80 hektar industri- och verksamhetsmark fördelat på två delområden – norra och södra. Detaljplanen ska upprätthålla en god planberedskap som tillhandahåller fastigheter och byggrätter som svarar mot olika intressenters behov vad gäller fastighetsstorlek, byggnadsvolym och närhet till andra verksamheter.

Planen anses vara ett väsentligt samhällsintresse och går i linje med kommunens viljeinriktning i översiktsplanen. Detaljplanen har som målsättning att bidra till en effektiv mark- och resursanvändning som i balans bevarar de natur- och kulturvärden som finns i området för att skapa ett attraktivt och hållbart verksamhetsområde. Med hänsyn till landskapsbilden och verksamheternas beskaffenhet ska ny bebyggelse utformas med stor omsorgsfull gestaltning som säkerställer ett ändamålsenligt och hållbart verksamhetsområde.

Planområdet är beläget strax nordost om Alingsås tätort i den tidigare Bälinge socken strategiskt lokaliserat intill E20, Västra stambanan och verksamhetsområdena Tokebacka och Sävelund. Aktuellt markområde om cirka 125 hektar utgörs till största del av oexploaterad jordbruksmark och kuperad skogsmark samt vattendrag som bildar ett ravinlandskap.

Planläggningen sker med utökat förfarande, eftersom förslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och är av allmänintresse.

Detaljplaneförslaget har tidigare varit ute på samråd mellan den 17 augusti – 9 september 2022. Dåvarande miljöskyddsnämnden lämnade i samrådet synpunkter gällande buller och dagvatten. Yttrande gällande naturvärden lämnas efter att miljöskyddsenheten fått ta del av miljökonsekvensbeskrivningen då denna inte var klar inför samrådet.

Samrådsredogörelsen, där synpunkterna sammanställts och bemötts, bifogas denna tjänsteskrivelse.

Detaljplaneförslaget är nu ute för granskning mellan den 27 oktober och 28 november 2023. Enligt planenheten kommer detaljplanen att ställas ut på granskning igen under våren 2024. Då kommer det återigen ges möjlighet att granska och lämna synpunkter på planhandlingarna under en intern granskning samt en ytterligare remissrunda.

### **Beredning**

*Livsmedel- och hälsaenheten samt bygglovsenheten har i skrivelse lämnat följande yttrande:* Förvaltningen har granskat planförslaget med avseende på bygglov, strandskydd, naturvård, buller, dagvatten, miljöfarlig verksamhet och förorenade områden. Förvaltningen yttrar sig gällande bygglov, strandskydd, naturvård, dagvatten samt miljöfarlig verksamhet och förorenade områden.

Sammanfattning av yttrandet:

2023-11-14

- Bygglovsenheten har synpunkter på plankartan (höjd byggnad, placering entréer, egenskapsbestämmelser, formulering plank och skärmväggar samt strandskydd), se bilaga 1.
- Gällande naturvård har miljöenheten synpunkter på bl.a. utformning av skötselplan så att den säkerställer syftet med skydds- och kompensationsåtgärderna som föreslås i detaljplanen.
- När det gäller dagvatten har miljöenheten synpunkter på bl.a. utvärdering av grundvattenbildning och plan för hur dagvatten från taktor ska renas.
- Då kompletterande undersökningar gällande platser där miljöfarlig verksamhet pågår eller har funnits historisk inte är klara ännu avvaktar miljöenheten med att lämna några synpunkter i detta skedet. Synpunkter lämnas vid nästa granskningstillfälle 2024.

Det fullständiga yttrandet från livsmedel- och hälsaenheten samt miljöenheten presenteras i bilaga 1.

## Beslut

### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Bygg- och miljönämnden antar enheternas förslag till yttrande som sitt eget och skickar det till tillväxtavdelningen på kommunledningskontoret som Bygg- och miljönämndens svar på remissen.

Bilaga 1-Yttrande över förslag till detaljplan för Alingsås Verksamhetsområde Norr, Etapp 2 (Bälinge 6:16 m fl.)

## Expedieras till

Kommunledningskontoret, [kommunstyrelsen@alingsas.se](mailto:kommunstyrelsen@alingsas.se)

Hanna Pettersson, [hanna.pettersson@alingsas.se](mailto:hanna.pettersson@alingsas.se)

Livsmedel- och hälsaenheten samt miljöenheten, [miljo@alingsas.se](mailto:miljo@alingsas.se)

Bygglovsenheten, [bygglov@alingsas.se](mailto:bygglov@alingsas.se)

## Beslutsunderlag

- Bilaga 1-Yttrande över förslag till detaljplan för Alingsås, Verksamhetsområde Norr, Etapp 2 (Bälinge 6:16 m.fl.) (2/2)
- G\_Planbeskrivning\_Verksamhetsomrade-Norr-Etapp-2
- G\_Plankarta-1-av-2\_Verksamhetsomrade-Norr-Etapp-2
- G\_Plankarta-2-av-2\_Verksamhetsomrade-Norr-Etapp-2
- G\_Miljokonsekvensbeskrivning\_Verksamhetsomrade-Norr-Etapp
- G\_Samradsredogorelse\_Verksamhetsomrade-Norr-Etapp-2
- Dagvatten-och-skyfallsutredning\_etapp-2-COWI-2023-10-18

2023-11-14

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 98 2023.128 BMN

## **Holmängen 1:48, bygglov för tillbyggnad av fritidshus (2020-0870)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov inkom 2020-11-04 och avser bygglov för byte av fasadbeklädnad, isolera huset, ändra placering av fönster och byta till treglasfönster.

I samband med detta vill man även ändra höja vägglivet och ändra takkonstruktionen till ett pulpettak.

I bedömningen av bygglovet så bedömdes det att bruttoarean inte skulle öka på grund av takhöjden och otillgängligheten till vindsutrymmet.

Vindsutrymmet skulle enbart nås genom en vindslucka i befintlig byggnad.

Handlingar inför slutbesked inkom 2023-06-19 där en verifierad kontrollplan med ett utlåtande från kontrollansvarig (KA), relationshandlingar samt fotografier på färdig åtgärd.

I sitt utlåtande anser KA att kraven i 10 kap. 34 §, plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllda och att byggnadsnämnden ska utfärda ett slutbesked och att byggnadsverkets får tas i bruk.

I relationshandlingar så har en tillbyggnad på 14,9 m<sup>2</sup> bruttoarea tillkommit och med en invändning trappa upp till vindsutrymmet.

Enligt byggherren och kontrollansvarige så har de uppfört en attefallstillbyggnad enligt 9 kap. 4b §, plan- och bygglagen (2010:900)

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer däremot att åtgärden inte stämmer överens med bygglovet och att en Attefallstillbyggnad inte kan uppföras innan slutbesked är utfärdat i lov 2020-000870.

Anmälan för attefallstillbyggnaden inkom 2021-01-29 LOV 2021-000080

Startbesked är inte utfärdat med bedömningen att det inte går att uppföra en attefallstillbyggnad innan åtgärderna i bygglovet har ett slutbesked.

En bedömning av ärendet skickades till sökande 2021-03-26 med bedömningen att startbesked ej kan utfärdas.

Sökande fick även information av handläggare på samhällsbyggnadsförvaltningen genom telefonsamtal 2021-07-12 med förklaring varför Attefallstillbyggnaden inte går att uppföra innan det att ett slutbesked utfärdas för åtgärderna i ärendet om tillbyggnad (LOV 2020-000870) har ett slutbesked.

Sanktionsavgift utfärdades (LOV 2022-000850) efter att Attefallstillbyggnaden i LOV 2021-000080 hade påbörjats utan startbesked.

Sökande valde att efter utfärdad sanktionsavgift att slutföra åtgärden och därefter sökte slutbesked med åtgärden som relation i bygglovsärendet (LOV 2020-000870).

### **Områdesbestämmelser**

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, OB 7, Saxebo-Porten, (laga kraft 1993-03-30).

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt, största tillåtna bruttoarea inkl. bygglovspliktiga

komplementbyggnader är 70m<sup>2</sup> per tomt därav 50m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden, befintliga fritidshus som är större än vad som angetts i bestämmelsen får inte byggas till.

Fritidshuset har i lovansökan en befintlig bruttoarea på 48 m<sup>2</sup> som inte skulle utökas med det godkända bygglovet.

2023-11-14

Fastigheten ligger inom strandskyddat område.

*Ärendets historik i korthet:*

Bygglovsansökan gällande tillbyggnad på fritidshuset inkom 2020-11-04.

I bygglovsansökan skulle inte fritidshusets bruttoarea ökas.

Åtgärderna i bygglovsansökan innefattade en om och tillbyggnad där befintligt fritidshus skulle höjas och renoveras med ny fasadbeklädnad och nya fönster.

- Bygglov beviljades 2021-03-26 § D BI 2021-000295.
- Startbesked utfärdades 2021-06-03 § D StBes 2021-000592.
- Tillsynsärende upprättades 2022-11-18 LOV 2022-000850
- Sanktionsavgift för att påbörjat utan startbesked i ärendet LOV 2021-000080 utfärdades 2023-03-14.
- Begäran om slutbesked 2023-06-19.
- Tillsynsärende upprättades 2023-07-06. LOV 2023-000420.
- Tillsynsbesök 2023-08-11.
- Tillsynsbesök 2023-09-25.

När handlingar granskas av samhällsbyggnadsförvaltningen framgår det att färdig åtgärd inte stämmer överens med beviljat lov.

Ett tillsynsärende (LOV 2023-000420) upprättades 2023-07-06 för att utreda den tillkommande bruttoarean och övriga åtgärder som upptäckts vid tillsynsbesöken.

Ett platsbesök görs av samhällsbyggnadsnämnden den 8 augusti 2023. Byggnaden har inte uppförts enligt beviljat bygglov.

- Utförd tillbyggnad gör att 14,9 kvm bruttoarea tillkommit.
- Fasad sydost. Dörr har ersatts med ett fönster. Två mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad nordost. En entrédörr och ett fönster har tillkommit.
- Fasad nordväst. Två fönster har tillkommit. Ett mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad sydväst. Tre mindre fönster har istället blivit två större fönster.
- Byggnadshöjden och vägglivet på vind har blivit ökat genom att takstolarnas höjd inte överensstämmer med beviljat lov. Detta innebär att innertaket är konstruerat efter 216 cm i höjd och inte 189 cm som i det beviljade bygglovet. Detta medför en större bruttoarea på 26,3 kvm.
- Vid platsbesöket 2023-09-25 konstaterades det att byggnadshöjd och nockhöjden på byggnaden överskrider med 45cm jämfört med beviljat lov.

Höjden på loft/vind på ritningen anger 189 cm. Vid mätning uppgår måttet till 216 cm. Detta innebär att den beräkningsgrundande bruttoarean blir 26,3 m<sup>2</sup> på loft/vind.

Den tillkommande beräkningsgrundande bruttoarean blir 15 kvm på attefallstillbyggnaden.

Den totala bruttoarean för fritidshuset uppgår nu till 89,3 kvm vilket är 39,3 kvm över områdesbestämmelserna på 50 kvm bruttoarea för huvudbyggnad.

2023-11-14

### *Förutsättningar för slutbesked och laghänvisning*

För att få slutbesked krävs att byggherren visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

Dessutom får det inte finnas något skäl att ingripa med tillsyn, 10 kap. 34 §, plan och bygglagen (2010:900).

Om byggherren inte uppfyller de krav och villkor för att få slutbesked har byggnadsnämnden tre beslutsalternativ. Byggnadsnämnden kan:

- besluta att inte ge slutbesked
- ge ett tillfälligt, så kallat interimistiskt slutbesked
- ge ett slutbesked med anmärkning

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist, som inte är försumbar, behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede kan ett **interimistiskt slutbesked** ges (10 kap. 36 § PBL).

Om det finns brister som är försumbara får byggnadsnämnden trots detta ge ett slutbesked. Byggnadsnämnden ska i sådana fall i slutbeskedet göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna (**slutbesked med anmärkning**, 10 kap. 35 § PBL).

”Om byggnadsnämnden överväger att varken ge slutbesked eller interimistiskt slutbesked, måste nämnden bedöma om det är en proportionerlig åtgärd. Eftersom ett vägrat slutbesked kan få långtgående konsekvenser för de berörda genom användningsförbudet är det dock av vikt att kommunen inför ett beslut om vägrat slutbesked gör en bedömning av om ett användningsförbud är en proportionerlig åtgärd.

Vid bedömningen bör kommunen göra en avvägning mellan konsekvenserna för den enskilde av ett förbud och det allmänintresse som finns av att åtgärden från säkerhets-, miljö- och hälsosynpunkt uppfyller föreskrivna krav (jfr prop. 2009/10:170 sid. 327)”.

### *Yttranden*

Yttrande från fastighetsägaren finns som bilaga.

### *Bemötande av Yttrande:*

Hänvisningar gällande till bygglovsansökan 2020-11-04 är dagen då ansökan om bygglov inkommer till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ärendet bedömdes vara komplett 2021-01-29 och handläggningen kunde fortsätta.

I samband med att bygglovsansökan bedömdes vara komplett inkom en anmälan gällande anmälningspliktigt tillbyggnad enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4b§.

Handläggare bedömde att åtgärden ej var möjlig innan slutbesked på bygglovet var utfärdat.

Bedömning av ärendet skickades ut 2021-03-26 med hänvisning till att den sökta åtgärden inte är möjlig att utföra innan bygglovet på samma byggnad har fått ett slutbesked. Utskicket av bedömningen finns i sin helhet som bilaga.

Fastighetsägaren ringer in till bygglovsenheten 2021-07-12 och frågar varför det inte är möjligt att göra båda åtgärderna samtidigt, handläggare förklarar och hänvisar till Boverkets hemsida att startbesked inte kan ges förrän bygglovet har fått slutbesked.

Fastighetsägaren blir informerad i samma telefonsamtal att hon har möjlighet att ta anmälningsärendet vidare med förslag till avslag vilket sökande inte vill göra utan kommer



2023-11-14

vänta på slutbesked innan attefallsåtgärden blir aktuell.

Anteckning från telefonsamtalet finns i sin helhet som bilaga.

Gällande beslutet om sanktionsavgiften i tillsyns ärendet är att åtgärden var påbörjad utan startbesked och inte ett beslut om att attefallstillbyggnaden är legimiterad i sin utformning. I beslutet om sanktionsavgift framgår det att åtgärden inte bedöms kunna genomföras med bygglov då tillbyggnaden överskrider den totala bruttoarean i områdesbestämmelserna.

Beslutet finns i sin helhet som bilaga.

Kommentarer gällande avvikelser ifrån yttrandet.

1.

Beslutet i tillsyns ärendet berör att åtgärden är påbörjad utan startbesked och inte ett beslut som legitimerar tillbyggnaden:

I beslutet så står det följande

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten HOLMÄNGEN 1:48 en sanktionsavgift på totalt 13 125 kr för att tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Beslutet finns i sin helhet som bilaga.

Punkt 2–5.

Bygg och miljöavdelningen bedömer att åtgärderna kan tas som relationsåtgärder då fastigheten inte ligger inom ett detaljplanerat område och att lovplikten inte är utökad i områdesbestämmelserna avseende byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller för att göra andra ändringar som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende som exempelvis fönster, dörrar, solfångare och solceller.

Åtgärderna ovan är redovisade eftersom dom avviker från beviljat lov och tas med i sin helhet i ärendet.

6.

Vid tillsynsbesöket noterar handläggare och inspektör på plats att höjden inte överensstämmer med beviljat lov och att takstolskonstruktionen är utformad för högre mått än vad som är beviljat.

I domslutet från Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätts dom den 4 oktober 2013 mål nr P 3048-12 bedömer domstolen att det inte fanns hinder från att höja innertaket till i detta fall 2.10m och bedömde att det fanns tillsyns inget i byggnadens allmänna konstruktion eller utformning som medförde att vindsplanet inte kunde ges en större rumshöjd än 1,89 meter.

I detta ärende är rumshöjden på 2,16 meter. Bedömningen av takets konstruktion med takstolarnas utformning ihop med placeringen av isolering och plast anses inte vara reviderbart och kan således höjas tillbaka till 2.16 m.

#### *Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning*

Enligt 10 kap. 34 § PBL ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 10 kap 3 § PBL ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den slutförda åtgärden inte stämmer överens med beviljat bygglov och därför saknas det förutsättning för att utfärda ett slutbesked. Detta eftersom byggherren inte visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet,

2023-11-14

kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda. Bristerna bedöms inte heller som försumbara.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den tillkommande Attefalls tillbyggnaden inte går att uppföra innan slutbesked för LOV 2020–000870 är utfärdat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen utefter rättspraxis där den tillkommande Attefallstillbyggnaden inte kan uppföras på den tillbyggda överdelen av befintligt fritidshus eftersom det inte finns ett slutbesked för bygglovet innan det att Attefallstillbyggnaden påbörjades och avslutades.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det sannolikt inte går att ge bygglov i efterhand då den tillkommande bruttoarean överstiger byggrätten i områdesbestämmelserna.

*Är den tillkommande tillbyggnaden åtgärd som kräver bygglov?*

*Attefallstillbyggnad lagar och praxis.*

Det krävs bygglov för tillbyggnad enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL.

Begreppet tillbyggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL som ”ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym”, en volymökning uppåt, åt någon sida eller nedåt.

I 9 kap 4b§ PBL finns det undantag för tillbyggnader på max 15 m<sup>2</sup> bruttoarea.

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får viktas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

*Lag (2014:477).*

#### **Rättsfall**

I MÖD 2019:28 så gör mark och miljööverdomstolen följande tolkning:

”Mot bakgrund av PBL:s definitioner av tillbyggnad och ändring av byggnad samt bestämmelsen om slutbesked är en förutsättning för att en tillbyggnad enligt 9 kap. 4 b § PBL ska vara befriad från kravet på bygglov, att den utförs på en färdigställd byggnad som godkänts med ett slutbesked. Om den anmälda åtgärden ska utföras på en tillbyggnad innebär det att även den tillbyggda byggnadsdelen ska vara färdigställd och godkänd på motsvarande sätt.”

I Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätts dom den 4 oktober 2013 i mål nr P 3048-12 var bl.a. frågan om ett vindsplan med en rumshöjd om 1,89 meter var att anse som en våning. Domstolen konstaterade bl.a. att det inte fann något i handlingarna som visade att vindsplanets innertak inte skulle kunna höjas. Det skulle vara möjligt att få fullgoda våningshöjder och en vind med rumshöjd om åtminstone 2,10 meter. Och fanns tillsynes inget i byggnadens allmänna konstruktion eller utformning som medförde att vindsplanet inte kunde ges en större rumshöjd än 1,89 meter.

2023-11-14

Referat från domslut gällande Mark- och miljödomstolen Mål nr P 6630-23.  
 ”Vägrat slutbesked för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten Stenen 11 i Tyresö kommun: Mark- och miljödomstolen (MMD) instämmer i länsstyrelsen bedömning att avvikelserna från det beviljade bygglovets avseende enbostadshusets mått och uppstigningshuven är så pass stora att varken interimistiskt eller slutligt slutbesked kan meddelas för enbostadshuset. Då det finns skäl för nämnden att ingripa enligt 11 kap. PBL finns det inte heller förutsättningar för att besluta om att byggnaden ändå ska kunna tas i anspråk genom undantag från förbudet att ta byggnad i bruk utan slutbesked.”

### Beslut

#### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Ansökan om slutbesked avslås med stöd av 10 kap. 34 plan- och bygglagen (2010:900).

### Avgift

Avgiften är 3 263 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

### Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga från telefonsamtal 2021-07-122023-10-16  
 Fotomontage Vindhöjd2023-10-16  
 Yttrande fastighetsägare2023-10-11  
 Bilaga Uträkning av BTA2023-10-09  
 Fasad/Plan/Sit Ändringar från beviljat lov2023-09-25  
 Fotomontage Efter2023-08-18  
 Fotomontage Innan2023-08-18  
 Relationsritningar inför slutbesked2023-06-19  
 Utlåtande KA2023-06-19  
 Beslut om sanktionsavgift2023-03-14  
 Bedömning av anmälningens ärendet2021-03-26  
 Fasad/Plan/Sit Bygglovsansökan2021-01-29  
 Fasad/Plan/Sit Innan Bygglov2021-01-29

### Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga ”Hur man överklagar”.

### Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig

### Paragrafen är justerad

2023-11-14

§ 99 2023.127 BMN

## **Holmängen 1:48, olovlig tillbyggnad fritidshus (2023-0420)**

### **Ärendebeskrivning**

Vid ansökan om slutbesked den 19 juni 2023 för bygglovpliktig åtgärd på fritidshuset uppdagades det att en olovlig tillbyggnad hade utförts i de inkomna relationsritningarna. Ett platsbesök görs av samhällsbyggnadsnämnden den 8 augusti 2023. Byggnaden har inte uppförts enligt beviljat bygglov.

- Utförd tillbyggnad gör att 14,9 kvm bruttoarea tillkommit.
- Fasad sydost. Dörr har ersatts med ett fönster. Två mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad nordost. En entrédörr och ett fönster har tillkommit.
- Fasad nordväst. Två fönster har tillkommit. Ett mindre fönster har satts igen med fasadinklädnad.
- Fasad sydväst. Tre mindre fönster har istället blivit två större fönster.
- Byggnadshöjden och vägglivet på vind har blivit ökad genom att takstolarnas höjd inte överensstämmer med beviljat lov. Detta innebär att innertaket är konstruerat efter 216 cm i höjd och inte 189 cm som i det beviljade bygglovet. Detta medför en större bruttoarea på 26.3 kvm.
- Byggnadshöjden och nockhöjden på byggnaden överskrider med 45 cm jämfört med beviljat lov.

### *Planbestämmelser*

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse, OB 7, Saxebo-Porten, (laga kraft 1993-03-30). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt, största tillåtna bruttoarea inkl. bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70m<sup>2</sup> bruttoarea per tomt därav 50 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnaden.

Fastigheten ligger inom utökat strandskyddat område på 300 m.

Beskrivning i områdesbestämmelserna.

-Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara områdets karaktär av fritidshusområden. Som metod att förhindra att ytterligare fritidshus blir permanentbostäder finns enligt plan- och bygglagen endast möjlighet att begränsa byggnadernas areor.

### *Ärendebeskrivning*

Den 29 januari 2021 inkommer fastighetsägaren med en bygglovsansökan om att få byta fasadbeklädnad, isolera huset, ändra placering av fönster och byta till treglasfönster. I samband med detta vill man även höja vägglivet och ändra takkonstruktionen till ett pulpettak.

I bygglovsansökan håller man sig inom de tillåtna 50 kvm bruttoarea som gäller i områdesbestämmelserna. Samma datum lämnar man även in en anmälan för en bygglovsbefriad åtgärd om utbyggnad på fritidshuset. Man vill i attefallstillbyggnaden ha ett nytt sovrum samt bygga en trappa till vinden för att inreda ett gästrum.

Den 26 mars 2021 beviljas bygglov för fasadändringarna, nya taket samt byte till treglasfönster.

2023-11-14

Samma datum den 26 mars informeras sökande att attefallstillbyggnaden inte är möjlig att utföra. Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar sökande att återta byggansökan för tillbyggnaden och skicka in den på nytt när bygglovets är färdigt och fått slutbesked.

Den 12 juli 2021 ringer sökande in till Samhällsbyggnadsförvaltningen och vill ha en förklaring till varför åtgärden inte kan göras innan bygglovets har fått ett slutbesked.

Den sökande vill trots tidigare information utföra båda åtgärderna samtidigt.

Samhällsbyggnadsnämnden förklarar att man först måste ha ett slutbesked (eller interimistiskt slutbesked) på bygglovets eftersom att attefallstillbyggnaden sitter ihop med det ansökta bygglovets.

Det framgår tydligt i rättsfall och på Boverkets hemsida att startbesked för attefallsåtgärd inte kan göras innan ett slutbesked har utfärdats för bygglovets.

Fastighetsägaren blir även informerad om att det går att överklaga ett nekat startbesked för attefallstillbyggnaden.

Sökande meddelar att vidare prövning inte är aktuell och önskar att få återkomma till hösten när slutbesked för bygglovets kan vara aktuell.

Den 17 november 2022 ringer sökande in till Samhällsbyggnadsförvaltningen och berättar att attefallstillbyggnaden redan är utförd.

Samhällsbyggnadsnämnden startar ett tillsynsärende den 18 november 2022 för att utreda vad som hänt.

Den 11 januari 2023 inkommer ett yttrande från sökande. Där talar sökande om att tillbyggnaden har byggts i samband med de andra åtgärderna på grund av misstolkning av nämndens beslut, och att man inte har lyckats att sätta sig in i lagstiftningen och gällande regler för området. Hade man väntat med tillbyggnaden till efter slutbesked så skulle det inneburi orimliga konsekvenser med t ex delade takstolar, och fasad som hade behövt rivs efter avslutad fasadrenovering.

Den 18 januari 2023 åläggs fastighetsägaren en sanktionsavgift på 13 125 kronor för att ha påbörjat tillbyggnad utan startbesked. (LOV 2022-000850.) Startbesked har ännu inte beviljats i samband med sanktionsbeslutet.

Beslutet och sanktionsavgifter motiveras med att enligt Plan-och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 § får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §. Fastighetsägaren har påbörjat åtgärden utan startbesked och har därmed brutit mot Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §.

Den 19 juni 2023 ansöker sökande om ett slutbesked för bygglovets. Kontrollansvarig har skrivit ett utlåtande att byggherre valt att i samma byggprojekt genomföra attefallstillbyggnaden vilket stred mot själva lovet. Detta genomfördes av byggnadstekniska skäl. Kontrollansvarig skriver även att små förändringar har skett i den norra gavelfasaden och att byggnationen har utförts delvis enligt givet bygglov. Kontrollansvarig anser i sitt utlåtande att alla kraven i plan och bygglagen är uppfyllda och att ett slutbesked skall utfärdas.

I inlämnat underlag (relationshandlingar) inför slutbesked upptäcker

Samhällsbyggnadsförvaltningen i relationshandlingarna att det har tillkommit 15 kvm bruttoarea och att dessa inte överensstämmer med givet LOV 2020-000870.

Den 6 juli 2023 upprättas ett nytt tillsynsärende för att utreda den tillkommande bruttoarean.

*Tillsynsärende öppnas*

2023-11-14

Vid platsbesök på Holmängen 1:48 den 11 augusti 2023 gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen kontrollmätning av den tillkommande delen. Vid mätningen uppdagades det att den olovliga attefallstillbyggnaden avviker från relationshandlingen gällande höjd på vind samt fasadmått. Höjden på vind i relationshandlingen anger 190 cm. Vid mätning uppgår höjden till 216 cm. Den tillkommande beräkningsgrundande bruttoarean blir 26,3 kvm på loft/vind. Den tillkommande beräkningsgrundande bruttoarean blir 15 kvm på attefallstillbyggnaden. Den totala bruttoarean för hela fritidshuset uppgår nu till 89.3 kvm. Vilket är 78% över tillåten bruttoarea i områdesbestämmelserna för huvudbyggnad. Områdesbestämmelserna tillåter totalt 50 m2 bruttoarea. 2023-09-25 gör Samhällsbyggnadsnämnden sitt andra platsbesök för att komplettera i ärendet. På plats noteras att komplementbyggnad LOV 2012-000318 har en tillbyggnad på 3,3 kvm som inte är beviljat i bygglov. Byggnadshöjd överskrider med 45 cm. LOV 2012-000318 beviljades med 22 kvm bruttoarea som en liten avvikelse. Slutbesked beviljades 2017-10-27. På fastigheten är det totalt med huvudbyggnad och komplementbyggnad 114 kvm bruttoarea.

#### Yttrande

Yttrande från sökande inkom 2023-08-14. Sökande känner ett behov av att sammanfatta, i kronologisk ordning, alla dokumenterade kontakter under åren 2019 - 2023, som varit aktuella hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrande i sin helhet ligger i handlingar inför beslut.

Yttrande från sökande inkom 2023-10-11.

- Uppdraget att genomföra renovering och tillbyggnad gav jag till ett lokalt och värenommerat byggnadsföretag. Det var ett olyckligt beslut har det visat sig. Arbetet startade sent året 2021. Företaget har inte följt ritningarna i två olika avseenden, dels när det gäller takhöjden och dels när det gäller placeringen av Attefallstillbyggnaden.

Bemötande: Enligt 10 kap 5§ ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt beslut som har meddelats med stöd av lagen.

- Påståendet om att jag fått information om att jag kunde överklaga nekat startbesked stämmer inte och därför inte heller att jag skulle ha avstått vidare prövning av startbeskedet. Jag meddelade tjänstemannen när Attefallsdelen var färdigställd.

Bemötande: Fastighetsägaren ringer in till bygglovsenheten 2021-07-12 och frågar varför det inte är möjligt att göra båda åtgärderna samtidigt, handläggare förklarar och hänvisar till Boverkets hemsida att startbesked inte kan ges förrän bygglovet har fått slutbesked.

Fastighetsägaren blir informerad i samma telefonsamtal att hon har möjlighet att ta anmälningsärendet vidare och att sökande i så fall får överklaga ett nekat startbesked om man vill få ärendet avgjort i högre instans.

Anteckning från telefonsamtalet i sin helhet ligger i handlingar inför beslut.

2022-11-17 Ringer sökande in och meddelar att Attefallstillbyggnaden är utförd.

- Det beslut om sanktionsavgift som togs av Byggnadsnämnden för överträdelsen uppfattade jag som straffet för min överträdelse. Sanktionsavgiften erlades vid den tidpunkt som angavs. Bemötande: Sanktionsavgiften berör att åtgärden är påbörjat utan startbesked och inte ett beslut som legitimerar tillbyggnaden.



2023-11-14

Enligt 9 kap 2§ Om en byggsanktionsavgift har beslutats och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, skall en ny avgift för översträdelsen tas ut.

- Vid ett tillfälle har jag tagit ett aktivt beslut att inte följa samhällsbyggnadskontoret anvisningar och det gäller Attefallstillbyggnaden. Jag har i min bygglovsansökan ansökt om att få starta den bygglovspliktiga åtgärden och Attefallstillbyggnaden samtidigt. Denna ansökan lämnades utan kommentar av aktuellt tjänsteman. Däremot fick jag ett antal uppmaningar att ta tillbaka min bygganmälan utan, enligt mig, en rimlig förklaring. Slutligen fick jag besked om att det inte såg bra ut i statistiken, ett argument som jag inte kunde godta. Det avgjorde mitt beslut att starta Attefallstillbyggnaden samtidigt som renoveringen av det ursprungliga huset.

Bemötande: 2021-03-26 informeras sökande med en bedömning.

Vi har efter en granskning av ert ärende kommit fram till följande:

Vi har granskat ert ärende och gör bedömningen att vi med nuvarande utformning inte kan ge startbesked. Nedan finns förklaring till vår bedömning. Den sökta åtgärden är inte möjlig att utföra förens att bygglovet på samma byggnad har fått ett slutbesked. Ni bör återta ert ärende och söka på nytt när bygglovet fått slutbesked.

- Höjden på vind i relationsritningarna anger 189 cm men vid mätningen uppgår höjden till 216 cm.

Det är första gången som jag får denna information och det blir en fullständig överraskning. Upplever inte att jag haft anledning att misstänka ett sådant fel. Efter tillsynsbesöket visar jag och KA A Schmidt, med hjälp av skiss och bilder hur takhöjden kan korrigeras till 188-189 cm i samband med

att innertak installeras, vilket skickats till tillsynshandläggarna.

Bemötande: Fotomontage, vindshöjd bilder och ritning ligger i handlingar inför beslut.

- I samband med ett andra plats besök konstaterades att komplementbyggnaden har en tillbyggnad utöver bygglov. Vid mätning 10 oktober 2023 kan jag konstatera att byggnaden har mätten 150cm x210cm, alltså 3,15 kvm, i avtryck på marken, istället för 5,7 kvm som uppges i delegationsbeslutet. Byggnadsnämnden beviljade slutbesked för komplementbyggnaden den 2017-10-27.

Bemötande: Det ligger på fastighetsägarens ansvar att följa beviljat bygglov enligt 10 kap 5§. 2012-07-12 LOV 2012-000318 beviljades med 22 kvm bruttoarea som en liten avvikelse.

Slutbesked beviljades 2017-10-27. Enligt inlämnade bygglovshandlingar är den tänkta byggnadens bruttoarea 22 kvm. Områdesbestämmelserna medger en bruttoarea på 20 kvm för en komplementbyggnad. De överstigande två kvm har prövats som lite avvikelse enligt plan- och bygglagen i beviljat lov.

Då komplementbyggnaden utan sin tillbyggnad mäter 5,90 x3,80 är detta redan 22,42 kvm byggnadsarea. Utöver det är tillbyggnaden på 3,3 kvm byggnadsarea.

Bild på bygglovshandling ligger i handlingar inför beslut.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning*

- Det krävs inte bygglov för att göra en tillbyggnad som inte har större bruttoarea än 15 kvm, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter på en- eller tvåbostadshus.

Men för att en attefallstillbyggnad ska vara lovbeFriad måste den utföras på en byggnad som är färdigställd med slutbesked. MMD Nacka TR 2022-01-11.P 7430-2 och MÖD 2019:28 2019-11-25. P 7395-18

2023-11-14

I detta ärende kan inget slutbesked beviljas på det givna bygglovet LOV 2020-000870 eftersom sökande har frångått det ursprungliga bygglovet gällande byggnadens storlek, höjd och fasadändring.

Ändringarna innebär att Samhällsbyggnadsförvaltningen inte kan ge slutbesked enligt 10 kap 34§.

Ändringarna innebär att byggnaden inte uppfyller kraven för undantag i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillbyggnaden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

- I Svensk standard definierar man bruttoarea för att skall det vara mätbart så skall ett utrymme ha en rumshöjd av minst 1,90 meter. Och vid snedtak ska utrymmet vara minst 0,60 meter brett.

Attefallstillbyggnaden som tillkommer har en bruttoarea på 15 m<sup>2</sup>.

Sammantaget ihop med höjden på 2,16 och 0,6 meter bredd vid mätning av innertaket på vind/loft blir det en total bruttoarea på 89,3 kvm.

- I Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätts dom den 4 oktober 2013 i mål nr P 3048-12 var bl.a. frågan om ett vindsplan med en rumshöjd om 1,89 meter var att anse som en våning. Domstolen konstaterade bl.a. att det inte fann något i handlingarna som visade att vindsplanet inte skulle kunna höjas. Det skulle vara möjligt att få fullgoda våningshöjder och en vind med rumshöjd om åtminstone 2,10 meter. Och fanns tillsynes inget i byggnadens allmänna konstruktion eller utformning som medförde att vindsplanet inte kunde ges en större rumshöjd än 1,89 meter.

I detta ärende är rumshöjden på 2,16 meter. Bedömningen av takets konstruktion med takstolarnas utformning ihop med placeringen av isolering och plast anses inte vara reviderbart. Inkommande synpunkt 14 augusti 2023 från sökande informerar att taket kommer att sänkas till 1,89 med en horisontell sträcka på 20 cm. Inkommande revidering från kvalitetsansvarig den 30 augusti 2023 informerar om att taket kommer att sänkas till 1,89 med en horisontell sträcka på 80 cm. En sänkning av innertaket frångår inte att grundkonstruktionen är avsedd för 2,16 m höjd.

Sammantaget med utförda åtgärder på fasad, integrerade takstolar i tillbyggnaden och tillkommen bruttoarea anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att tillbyggnaden är att betrakta som en sammanhållen byggnadsvolym. Den utförda tillbyggnaden innebär att den i områdesbestämmelserna tillåtna bruttoarean om 50 kvm överskrids med 39,3 kvm.

Åtgärder för tillbyggnader enligt 9 kap 4b§ PBL gäller endast på en- två bostadshus ej på komplementbyggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillbyggnaden på 3,3 kvm på komplementbyggnaden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ punkt 2 PBL.

Åtgärderna på fastigheten bedöms medföra för stor avvikelse från gällande områdesbestämmelser, och bygglov kan därmed inte beviljas i efterhand. Därmed ska rättelse genomföras.

Det inte är fråga om en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

## Beslut

### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen, PBL, föreläggs fastighetsägare xx på Holmängen 1:48 att senast 6 månader efter beslutet har vunnit laga kraft att riva



2023-11-14

attefallstillbyggnaden med byggnadsarea på 15 kvm och återställa enligt gällande LOV 2020-000870. Detta inkluderar även takstolarnas konstruktion som är integrerade i tillbyggnaden. Konstruktionen på takstolar skall överensstämma med beviljat LOV 2020-000870 gällande byggnadshöjd. Fasadändringar gällande utformning av fönster och dörrar bedöms vara godtagbara som relation till bygglovsbeslut.

3,3 kvm tillbyggnad på komplementbyggnad skall rivras och återställas enligt LOV 2012-000318 senast 6 månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet är förenat med vite och med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL, föreläggs xx ägaren till fastigheten Holmängen 1:48, från det att ni fått del av beslutet har vunnit laga kraft, vid ett vite om 40 000 kronor ha återställt/rivit enligt gällande bygglovsbeslut i LOV 2020-000870 inom sex månader.

XX förpliktas vidare att därefter utge samma belopp för varje period om 1 månad räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rivningen inte har utförts.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

#### Handlingar som ingår i beslutet

Plan/fasad innan bygglov2021-01-29  
 Plan/fasad bygglov2023-07-06  
 Plan/fasad relation2023-07-06  
 Yttrande 2023-08-14  
 Beam Mätning bruttoarea2023-08-15  
 Byggnad före2023-08-18  
 Byggnad efter2023-08-18  
 Yttrande ritning vind2023-09-01  
 Yttrande 2023-10-11  
 Yttrande fotomontage vind2023-10-16  
 Telefonsamtal 2021-07-122023-10-16  
 Bygglovsritning komplementhus2023-10-19  
 Kartutrag tillkommande byggarea2023-09-22

#### Lagrum

##### Plan- och bygglagen

**11 kap 5 §** En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag.

**11 kap 20 §** Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid

mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta

2023-11-14

rättelse inom

en viss tid (rättelseföreläggande).

**11 kap 27 §** Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

**11 kap. 37 §** plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite.

**Expedieras till**

*Fastighetsägare/byggnadsverkets ägare (rek MB) Inskrivningsmyndigheten*

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 100 2023.129 BMN

## **Ingared 5:263, olovlig lovpliktig åtgärd byggnad enbostadshus (2023-0453)**

### **Ärendebeskrivning**

Vid utredning på fastigheten INGARED 5:263 noterade Bygg och miljöavdelningen att byggnadens kulör har ändrats från vit (enligt LOV 2023-000453) fasad till mörkgrå fasad. Fasadändring har skett sommaren 2023.

Bygg och miljöavdelningen bedömer att åtgärden är lovpliktig och att bygglov för åtgärden sannolikt kan ges i efterhand.

Lovföreläggande beslutades 2023-08-24 § D TFörl 2023-000874

Bygglov beviljades 2023-09-08 § D BISb 2023-000949

### *Planbestämmelser:*

För fastigheten gäller detaljplan DP140.

Planbeskrivningen ger inga egenskapsbestämmelser eller uttryck för färgsättning eller bebyggelseområde som påverkar byte av kulör på byggnaden.

### *Bygg och miljöavdelningens bedömning*

Bygg och miljöavdelningen bedömer att fasadändringen är bygglovspliktig enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

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

Bygg och miljöavdelningen 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 tas inte ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Samhällsbyggnadsförvaltningen.

### *Beräkning av sanktionsavgift*

Beräknad sanktionsavgift är **11 051** kr.

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.

Beräknad sanktions area är 171 kvm.

### *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

2023-11-14

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.

I 11 kap. 53 a § 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 ner till hälften eftersom åtgärden anses vara av mindre allvarlig art i enlighet med 11 kap 53a § PBL.

## Beslut

### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen, PBL, påförs fastighetsägarna på fastigheten INGARED 5:263 en sanktionsavgift på totalt 11 051 kr för utförda bygglovspliktiga fasadändringar utan beslut om bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns anledning att i detta fall sätta ner byggsanktionsavgiften till hälften, 5 525 kronor, i enlighet med 11 kap. 53 a PBL.

Området är inte utpekad som kulturmiljö och närliggande befintlig bebyggelse består av 1 ½ plans villabebyggelse från 1970-tal, fasadmaterial av tegel och/eller trä. Husen har olika kulörsättningar från vita till olika nyanser av grått. Röda hus, blå hus och svarta hus. Den nya kulören på fastigheten INGARED 5:263 ändrar inte väsentligt områdets karaktär.

Bedömningen utgår från att fastigheten inte ligger inom ett kulturmiljöområde och att åtgärden inte är av sådan karaktär att området förvanskas eller ändras på annat sätt.

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

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

### Yttrande från fastighetsägaren

Inget yttrande har inkommit från fastighetsägarna.

### Handlingar som ingår i beslutet

Beräkning av sanktionsavgift 2023-08-21

Kartutdrag 2023-10-02

Fotografi före/efter 2023-08-18

### Lagrum Plan- och bygglagen

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.

2023-11-14

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

Vid prövningen enligt första stycket 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. Lag (2013:307).

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

### **Plan- och byggförordning**

1 kap. 7 § Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om 1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

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 (bilaga "Hur man överklagar")

2023-11-14

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 101 2023.130 BMN

**Katten 14, olovlig lovpliktig åtgärd byggnad enbostadshus (2023-0474)****Ärendebeskrivning**

Anmälan inkommer 2023-08-15 för åtgärder byte av fasadbeklädnad och fönster. Vid platsbesök på fastigheten Katten 14 den 31 augusti 2023 noterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att byte av fasadbeklädnad utförts på fastigheten utan lov. Byte av fasadbeklädnad har skett i juli 2022. Bygglov med startbesked har i efterhand beviljats 2023-10-17. LOV 2023-000604

**Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom detaljplan A101 (Laga kraft 8 mars 1946). Användning av kvartersmark avser bostadsändamål. Bostadshus skall uppföras fristående eller och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Minst 2/3 av tomtarealen skall lämnas obebyggd. Byggnad får inte överstiga 7,6 meter och ha fler än två våningar. Vind får inredas men inte omfatta mer än 1/3 av vindens yta. Detaljplan har ingen utökad lovplikt för byte av kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Byggnaden är uppförd 1902 i Schweizerstil.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning**

I ett område som omfattas av en detaljplan, krävs det bygglov om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Enligt 9 kap. 2 § 3c p PBL, Det finns undantag för en- och tvåbostadshus inom ett område med detaljplan där det inte krävs bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Enligt 9 kap. 5 § PBL, Undantaget från lovplikt för en- och tvåbostadshus gäller inte om åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden är uppförd 1902 i Schweizerstil och är inte tidigare utpekad, men bedöms efter besök på plats vara kulturhistorisk och omfattas av PBL 8:13. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Enligt Boverket, är det byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Enligt Boverket skall byggnader uppförda innan 1920 betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte skall vara det. Det behövs inget utpekande i förväg, och i MÖD P 285–12, konstaterar mark- och miljööverdomstolen att det inte finns något generellt krav på att en bedömning av fastighetens kulturhistoriska värde ska ha kommunicerats med fastighetsägaren innan frågan uppkommit med anledning av en ansökan om lov. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byte av fasadbeklädnad från stående locklistpanel till varierande stående och liggande panel inte uppfyller kravet för att vara bygglovsbefriat. Åtgärden är därmed lovpliktig. Samhällsbyggnadsnämnden anser att fönsterbyte inte är lovpliktig åtgärd då de renoverades för att bevaras och byttes inte ut till nya. Antikvariskt utlåtande finns i sin helhet under handlingar som ingår i beslutet.



2023-11-14

#### *Yttrande från fastighetsägaren*

Enligt PBL 11 kap 58§, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ur en sanktionsavgift skall den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelse har skickats till fastighetsägare 2023-09-27 för yttrande.

2023-08-16 inkom yttrande.

Vi tog fram dem gamla fasaden för att vi vill bevara det kulturarv i gamla tornhus som Alingsås är känt för.

Omgivningarna (gatan i övrigt) har i alla grannars ögon blivit rikare i och med denna återgång till original, då det finns fler gamla trähus i originalskick i området.

2023-10-06 inkom yttrande.

Som ett kulturbeskrivande är även stor del av originalfasaden kvar under nya fasad. Den är bevarad för framtiden, förvisso med de skador som genom åren lopp förfarit fastigheten. Vår mening var inte att uppsåtligt förvanska byggnaden, utan bevara byggnaden och dess fantastiska utseende för framtiden.

Hade vi anat att vår oaktsamhet skulle leda till ett föreläggande hade vi självklart sökt LOV. Därför ser vi nu om en prövning av eventuell sanktionsavgift kan ske gällande avgiftsbefrielse eller nedsättning.

Yttrande finns i sin helhet under handlingar som ingår i beslutet.

#### *Sanktionsavgift*

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

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 tas inte ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Bygg- och miljönämnden.

#### *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 eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53 a § 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.



2023-11-14

Att en överträdelse inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan.

För åtgärder som kräver lov eller anmälan är det byggherren som ansvarar för att åtgärden inte påbörjas förrän lov har beviljats eller anmälan har gjorts och att byggåtgärden inte påbörjas innan startbesked finns.

Medvetenhet och kunskap finns hos fastighetsägare att enbostadshuset är kulturbevarande. Ingen registrerad dialog eller rådgivning finns med bygglovsenheten där fastighetsägaren haft rådgivning med sakkunniga innan fasadändringen utfördes.

Samhällsbyggnadsförvaltningen finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften på grund av bristfällig information.

#### *Beräkning av sanktionsavgift*

Beräknad sanktionsavgift är **12 442 kr**.

Beräknad sanktionsarea är 224 kvm.

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.

#### **Beslut**

##### **Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:**

Med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen, PBL, påförs fastighetsägarna på fastigheten KATTEN 14 en sanktionsavgift på totalt **12 442 kr** för utförda bygglovspliktiga fasadändringar utan ett beslut om bygglov.

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

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

#### **Handlingar som ingår i beslutet**

Utlåtande bebyggelseantikvarie 2023-09-06

Sanktionsavgift beräkning 2023-09-18

Yttrande 2023-08-16

Yttrande 2023-10-06

2023-11-14

**Expedieras till**  
Fastighetsägare

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 102 2023.131 BMN

## Tuvebo 1:5, olovliga åtgärder på enbostadshus (2022-0430)

### Ärendebeskrivning

I samband med handläggning av ansökan om rivningslov för del av enbostadshus med dnr LOV 2022–000236 kom det fram att rivningen redan hade startats. Dessutom uppmärksammades att en rad andra åtgärder hade utförts, bland annat byte av tak, byte av färg på fasaden och ändring av skorsten.

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas ingen bygglov/anmälan om dessa åtgärder.

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>  
 Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2022-05-25 ett tillsynsärende på fastigheten TUVEBO 1:5 (SÅGGATAN 2B) och information om tillsynsärendet skickades till fastighetsägaren 2022-05-27.

Tillsynsärende upprättades för dessa åtgärder:

1. Fasadförändring - byte av färg på fasad från brun till gul
2. Ändring av takutformning (utfört före 2017)
3. Rivning av del av huset (ca 2,25x7,5 m utfört 2019)
4. Skorstenar har ersatts med ny skorsten (utfört 2020)
5. Veranda har rivits och byggts upp igen (3x1,3 m utfört 2022)

2022-06-28-kommer svar från fastighetsägaren som anger att innan restaureringen av huset hade de möte med en handläggare på Samhällsbyggnadskontoret för att få information kring vad som ansågs vara bygg-resp. rivningslovspflichtigt. De fick beskedet att så länge de väljer en traditionell kulör som inte väcker anstöt hos grannar, kunde de måla om huset utan att söka bygglov.

Angående rivningen fick de svar att man får utföra åtgärden utan rivningslov så länge som minst en befintlig vägg av byggnaden fanns kvar. Dock skulle de inkomma med rivningslov om de inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen.

De påbörjade rivningen av de delar av byggnaden som var rötskadade. Det innefattade halva utbyggnationen och övervåningen på den del av utbyggnationen som återstod. I samband med detta utfördes även de andra åtgärderna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärderna kräver lov och skickade 2022-12-29 ett förslag till beslut till fastighetsägaren där fastighetsägaren fick möjlighet att yttra sig över lovföreläggandet och byggsanktionsavgifterna.

2023-01-31 inkom yttrandet från fastighetsägarna med en utförlig beskrivning av utförda åtgärder. Fastighetsägarna har i huvudsak åberopat samma omständigheter som i det första yttrandet samt gjort ytterligare tillägg och förtydliganden.

Skrivelsen i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP A185, Riksvägen 185, (laga kraft 1955-02-18).

Enligt detaljplanen är området avsett för allmänt ändamål – park. Huset är uppfört 1878.

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

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

2023-11-14

Enligt yttrandet har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte finns någon anledning att ifrågasätta fastighetsägarnas yttrande om den information de fått från Samhällsbyggnadskontoret 2014/2015.

Utifrån den nya informationen, Samhällsbyggnadsförvaltningen gör en ny bedömning:

#### *Fasadförändring*

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.

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.

Byte av färg påbörjades under 2017. I samband med rivningen påträffades den gula kulören på en del av ytterpanelen. Fastighetsägaren är inte säkert när huset målades brunt. Vid kontroll mot vårt arkiv hittas heller inget bygglov för detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av färg på fasaden har inte avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende då den återställdes till den ursprungliga färgen och omfattas därmed ej av kravet på bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL.

#### *Byte av tak*

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.

Av yttrandet framgår att de ändringar som har utförts på taket bara består av byte av tegel till samma material och utformning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av tak har inte påverkat byggnadens yttre utseende väsentligt och åtgärden omfattas därmed ej av kravet för bygglov enligt 9 kap 2 § 3 st. PBL. Därmed är åtgärden (byte av takutformning) inte längre aktuell för tillsyn.

#### *Skorsten*

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5 § 4 p: För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en installation eller väsentlig ändring av rökkanal i byggnader. Av fastighetsägarnas yttrande kommer det fram att de har återskapat västra skorstenen från

2023-11-14

nock och upp, med klassiskt tegel i samma läge och storlek som innan, samt att rökkanalen ej har bytts.

En skorsten kan kräva bygglov om den ändrar byggnadens utseende väsentligt. Exempelvis när skorstenen är stor eller iögonfallande, placeras långt frånnock eller placeras längs med fasaden.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att byte av skorsten inte kräver bygglov. Enligt yttrande från fastighetsägarna har rökkanalen inte bytts, därmed bedöms att åtgärden (*skorstenar har ersatts med ny skorsten*), inte längre är aktuell för tillsyn.

#### *Veranda*

Enligt Boverket innebär begreppet rivning att man helt tar bort en byggnad eller en del av en byggnad. Det räknas också som rivning när man tar bort endast en del av en byggnad, till exempel en veranda. (jfr. prop. 1985/86:1 sid. 706).

Av yttrandet framkommer att en farstukvist i norr och den aktuella verandan på ca 3,9 m<sup>2</sup> i söder har demonterats och återbyggs i samma storlek och med ungefär samma material. Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att ombyggnaden av veranda kan inrymma i restaureringsarbete och ger därmed inte grund för tillsyn medan farstukvisten bedöms inrymma inom beskrivningen-skärmtak som enligt 9 kap. 4 § 2 p PBL är bygglovs- och anmälningsfri åtgärd.

#### *Rivning*

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10 §, krävs det rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i detaljplanen.

Vid kontakt med Samhällsbyggnadskontoret angående rivning av del av huset, fastighetsägaren fick svaret att så länge den rivna delen återbyggs kan själva rivningen anses som renovering. Under tiden fatades beslut att inte återuppbygga den rivna delen men rivningen hade då redan påbörjat. Rivningslov med startbesked beviljades i efterhand. Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att fastighetsägarna har påbörjat rivningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Åtgärden ger därmed grund för tillsyn.

#### *Bedömning*

Fastighetsägarna har påbörjat rivningen utan att rivningslov och startbesked har utfärdats och har därmed brutit mot Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 §.

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.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja åtgärder som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: rivning av del av byggnad: 19 503 kr.

Beräkningen av byggsanktionsavgiften i sin helhet framgår av bifogad 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

2023-11-14

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.

I 11 kap. 53 a § 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt sitt yttrande har fastighetsägarna i ett tidigt skede tagit kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen för att undvika att överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Enligt yttrandet skulle fastighetsägarna lämna in en ansökan om rivningslov om de inte avsåg att bygga upp de rivna delarna igen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen finner dock att rivningen ändå har påbörjat utan startbesked därmed anses inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inte finns skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kap. 53 a §.

## Beslut

### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Med stöd av 11 kap. 51 § och 60 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägare till fastigheten TUVEBO 1:5 (SÄGGATAN 2B) en solidarisk byggsanktionsavgift om **19 503 kr** för att rivning av del av byggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun. En faktura kommer att skickas ut separat.

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

## Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

## Yttrande

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 2023-10-19 skickats till fastighetsägarna för yttrande. I sitt nya yttrande som inkom 2023-10-23 anser fastighetsägaren att förvaltningen inte har tagit hänsyn till yttrandet angående rivningen då de har följt det rådet som Samhällsbyggnadskontoret har gett år 2014/2015.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att fastighetsägarna hade redan påbörjat rivningen när beslutet att inte återuppta byggnadsdelen togs. Rivningslov med startbesked beviljades i efterhand.

I sitt yttrande, undrar fastighetsägaren varifrån kommer uppgifterna om tiden när de olika åtgärder har utförts. Samhällsbyggnadsförvaltningen förtydligar att uppgifterna har tagits fram med hjälp av våra historiska kartor. Enligt dessa kartor har rivningen påbörjat mellan år 2018 och var klar i början av 2019.

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.

2023-11-14

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att preskriptionstiden ej har inträffat då fastighetsägaren har fått tillfälle att yttra sig 2022, ca 3 år efter överträdelsen.

#### **Handlingar som tillhör beslutet**

Anmälan om tillsyn 2022-05-25

Kartutdrag 2023-10-05

Rivningslov 2022-07-07

Beräkning av byggsanktionsavgift 2022-12-12

Yttrande från byggherren 2023-01-31

Yttrande från byggherren-nytt 2023-10-23

#### **Lagrum**

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 § 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 uppsåtligt 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. 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.



2023-11-14

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

**Paragrafen är justerad**



2023-11-14

§ 103 2023.124 BMN

### **Lovik 3:1, strandskyddsdispens för nybyggnad av pergola (2023-0530)**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av pergola på fastigheten LOVIK 3:1, på arrendetomten Loviksvägen 38.

Åtgården har en storlek på ca 23 kvm placerat framför huvudbyggnadens uteplats.

Avståndet mellan pergola och huvudbyggnaden är 13 m och avståndet mellan pergola till vattnet är det 15 meter.

Som särskilda skäl har sökande angett: 1 att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Sökande har uppgett följande ”anlägga en pergola på mark som redan är i anspråk som en trädgård i anknötning till frididsbostaden som dessutom har ett gammalt staket i form av stolpar och ståltråd uppsatt mot skogspartiet”.

Sökande har gett in foton på placering för sökt byggnad (bilaga 1) i förhållande till huvudbyggnad och omgivande mark.

Handläggaren har gjort syn på plats den 11 oktober 2023 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning på platsen är för arrendetomten mestadels etablerad trädgård och
- På tomten finns idag en huvudbyggnad som enligt historiska flygfoton uppförts någon gång innan 1960.
- I övrigt består bebyggelsen av en komplementbyggnad och en mindre tegelbyggnad.
- Arrendetomten avgränsas i nordväst av en grusväg.
- Längs den sydvästra delen av tomten löper ett enkelt staket med ståltråd. Staketet ser gammalt ut då den har fått ett rostfärgad ton och runt ett träd mot stranden har den växt in ca 5 cm.
- Ett flaggstångsfundament med äldre avbruten flaggstång i trä ligger strax innanför stängslet. Stängslet slutar strax innan komplementbyggnaden och där börjar ett dike och strax därefter en typ av stenmur mot parkeringsplatsen som tydligt avgränsar tomten mot skogen.
- Mot öster skiljs tomtrönsen mot grannen genom staket och buskar, bland annat rhododendron.
- Vägen fram till tomten är Loviksvägen.

#### **Förutsättningar**

Enligt översiktsplanen är området inom riksintresse för naturvård, Anten-Mjörn.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område utvidgat till 300 m.

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelser, Lovik-Solvik Bestämmelserna reglerar bruttoarean till max 70 m<sup>2</sup> varav huvudbyggnaden maximalt får utgöra 50 m<sup>2</sup> av dessa.

Byggnadsarean får ej heller överstiga 50 respektive 70 m<sup>2</sup>.

På fastigheten idag finns en huvudbyggnad med en byggnadsarea på ca 64 m<sup>2</sup> och en komplementbyggnad på ca 55 m<sup>2</sup>.

2023-11-14

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

### *Bedömning*

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

Den tänkta byggnaden är av enkel karaktär och ligger inom den ianspråktagna tomtplatsen (se fotografi samt flygfoton). Tomten bedöms inte besitta några särskilda värden för djur- eller växtlivet, då platsen sedan länge utgör tomt tillhörande det befintliga fritidshuset. Åtgärden hindrar eller avhåller inte allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Platsen för byggnaden är väl avgränsat från stranden på grund av placeringen och allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas inte.

### **Beslut**

#### **Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:**

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av pergola på fastigheten Lovik 3:1 Loviksvägen 38, vid sjön Mjörn, i enlighet med situationsplan/karta.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogad tomtplatsavgränsning.

### **Avgift**

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Situationsplan2023-10-05

Tomtplatsavgränsning2023-10-17

### **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 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

2023-11-14

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

**Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 104 2023.137 BMN

## **Mjönäs 1:19, strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus (2023-0543)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten MJÖNÄS 1:19 (SVANSJÖVÄGEN 27).

Åtgärden har en storlek på ca 90 kvm placerat i befintlig trädgård.

Fastighetens areal är 2220 kvm. Avståndet mellan byggnaden och (den bakre) fastighetsgränsen är ca 6 m. Från byggnaden till stranden är det ca 235 meter.

Sökande avser att riva befintlig fritidshus och ersätta med ett nytt mer stabilt och aningen större på samma plats. Sökande har angett att "det är ingen större väg eller järnväg mellan tomten och stranden, men det finns en mindre väg och bebyggelse närmare stranden än vad är fråga om här."

Ändamålet med åtgärden är att få ett fritidshus som är mer anpassat för dagens behov och standard. Vidare framför sökande att tomten är omgiven av betesmarker med en hel del träd. Både lövträd och barrträd och att det är ett kuperat område som ligger relativt högt ovanför strandlinjen och det finns flera byggnader nedanför, närmare stranden.

Handläggaren har gjort syn på plats den 11 oktober 2023 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning på platsen är mestadels etablerad trädgård omgiven av betesmarker.
- Infarten till tomten ligger i söder och har markerats med två äldre mjölkkanor. En bit in på tomten ser man en stenterrassering och på tomten växer träd och buskar.
- På tomten finns idag en huvudbyggnad som enligt historiska flygfoton uppförts någon gång innan 1960.
- Söder om huvudbyggnaden, vid infarten står en mindre, enkel komplementbyggnad.
- Tomten avgränsas i norr av ett enkelt staket.
- Längs den östra delen av tomten löper en stengårdsgård.
- I väster finns en bergsknalle, samt slutning som tydligt avgränsar tomten mot betesmarken nedanför.
- Vägen fram till tomten går från Svansjövägen.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller inom områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område för sjön Anten, utvidgat till 300 m. och inom riksintresse för natuvården, Anten – Mjörn.

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

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger den aktuella platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur och inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

2023-11-14

### Bedömning

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

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 värdefull natur samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras. Fastigheten är en bostadsfastighet om 2220 m<sup>2</sup> och hela fastigheten bedöms inte vara i anspråktagen som tomt då delar av fastigheten är betesmark/hagmark och tomtplatsen naturligt avgränsas av stengårdsgård i öster och bergsknalle med sluttning i väster. Se bilaga där tomtplatsavgränsningens utbredning är inritad.

### Beslut

#### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Strandskyddsdispens ges för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Mjönäs 1:19 vid sjön Anten, i enlighet med situationsplan/karta.

Den yta som får tas i anspråk som tomt är markerad på bifogad tomtplatsavgränsning.

### Villkor

- Den södra tomtgränsen, vid infarten ska markeras med staket, mur eller häck.
- Den befintliga byggnaden ska rivs innan den nya uppförs.

### Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

### Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan2023-09-20

Tomtplatsavgränsning 2023-10-17

### 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

2023-11-14

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

### **Paragrafen är justerad**

2023-11-14

§ 105 2023.132 BMN

## **Västerbodarna 1:36, strandskyddsdispens för anläggande av parkeringsplats (2023-0538)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för anläggande av parkeringsplats och vändplats på fastigheten Västerbodarna 1:36.

Ytan är tänkt att fungera som parkeringsplats och vändplats för framtida intilliggande bostadshus, där det idag finns ett fritidshus. Den för åtgärderna berörda ytan har en storlek på ca 10 x 20 meter.

Sedan tidigare så har det funnits en tillfartsväg och en mindre parkeringsyta på samma plats som ytan för den nu tänkta åtgärden. Parkeringsytan tillsammans med tillhörande tillfartsväg som leder fram till Blåkullavägen har iordningställt till sitt nuvarande utförande i samband med att Alingsås kommun drog fram ledningar för kommunalt vatten och avlopp i området. Åtgärderna var först tänkta att vara tillfälliga, därför gjorde Bygg- och miljöavdelningen i det skedet bedömning att strandskyddsdispens inte behövdes för åtgärderna då marken var tänkt att återställas efter att ledningarna var nedgrävda. Fastighetsägaren har dock nu som ambition att behålla befintlig utformning, varför strandskyddsdispens söks för åtgärderna. Sökanden avser öppna upp en ny körbar öppning i den stenmur som ligger direkt öster om bostadstomten. Dispens från biotopskyddet har hanterats och beviljats av Länsstyrelsen, i beslut utfärdat 2022-06-15, ärendenr 521-538-2022.

Handläggaren på Bygg- och miljöavdelningen har gjort syn på plats den 2023-09-07 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Området vid parkeringsplatsen och vändplatsen utgörs i nuläget av en stor uppgrusad yta med mått på ungefär 15 x 20 meter.
- Tillfartsvägen mellan Blåkullavägen och den aktuella tomten har grusats upp och anslutningen till Blåkullavägen har ändrats för att möjliggöra en bättre lösning utifrån trafiksynpunkt.
- Det finns en stenmur i anknytning till tillfartsvägen och parkeringsplatsen som sannolikt är biotopskyddad.
- Tillfartsvägen och parkeringsplatsen går längsmed en mindre åker med en areal på ca 6 000 kvm.
- Inga särskilda naturvärden, skyddsvärda träd eller motsvarande noterades i anknytning till området för parkeringsplatsen och vändplatsen.

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 1 och dispensskäl 2, d.v.s. att det aktuella området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att området är väl avskilt från område närmast strandlinjen genom en större väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

### *Förutsättningar*



2023-11-14

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

Fastighetens storlek är totalt 21 264 kvm. Fastigheten ligger inom strandskyddat område för sjön Mjörn, där strandskyddet är utvidgat till 300 m. Från parkeringsytan till stranden blir avståndet ca 110 meter.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur. Fastigheten ligger även 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 R7, vilket innebär: "Område med stort rekreativvärde. Ingen ny bebyggelse."

Strandskyddsdispens för nybyggnation av bostadshus på intilliggande fastighet (Västerbodarna 1:500), till vilket parkeringsplatsen och vändplatsen är tänkt att tjäna, hanteras i separat ärende (LOV 2023-000425).

#### *Bedömning*

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 2 föreligger.

Området för parkeringsplatsen och vändplatsen bedöms vara väl avskilt från strandlinjen av befintlig bostadsbebyggelse med tillhörande tomtplatser. Bostadsfastigheterna väster om de tänkta åtgärderna bedöms medföra att det inte finns någon möjlighet att ta sig ner mot sjön utan att behöva ta en betydande omväg antingen norrut eller söderut. Åtgärden bedöms därför uppfylla förutsättningarna för dispensskäl nummer 2.

Det berörda området har tidigare bestått av en mindre parkeringsplats för intilliggande fritidshus och delvis av jordbruksmark. Området för åtgärderna bedöms inte ha några särskilda naturvärden, vilket även konstateras i Alingsås kommuns kommunekologs yttrande. Marken har tidigare delvis utgjorts av jordbruksmark. Jordbruksmark är skyddad enligt Miljöbalken, detta bedöms dock inte vara ett hinder för att ge strandskyddsdispens, då jordbruksmarksfrågan inte är en prövningsgrund i dispensprövningen.

I samband med de arbeten för ledningsdragnings som har genomförts i området så har tillfartsvägen till den aktuella platsen förändrats till viss del, framför allt vid kopplingen till Blåkullavägen. Tillfartsvägens förändring bedöms dock inte dispenspliktig då den inte avhåller allmänheten från att vistas i området, samt att vägen inte väsentligt påverkar förutsättningarna för djur- eller växtlivet i området. Detta framgår även av kommunekologens yttrande i ärendet.

#### *Yttranden*

Alingsås kommuns kommunekolog har lämnat ett yttrande i ärendet, angående åtgärdernas påverkan på naturvärdena i området. Kommunekologen skriver i sitt yttrande att:

"Miljöskyddsensheten bedömer att tillfartsvägen, vändplatsen och uppställningsplatsen på fastigheten Västerbodarna 1:36 inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Miljöskyddsensheten bedömer att utökningen av vändplatsen/uppställningsplatsen har gjorts på brukningsvärd jordbruksmark."

Yttrandet i sin helhet biläggs denna skrivelse.



2023-11-14

## Beslut

### Arbetsutskottets förslag till beslut i bygg- och miljönämnden:

Strandskyddsdispens ges för anläggande av parkeringsplats och vändplats på fastigheten Västerbodarna 1:36 vid sjön Mjörn, i enlighet med inlämnad situationsplan, se bilaga. Den yta som får tas i anspråk är begränsad till anläggningarnas yta på marken. Åtgärden medför inte att en tomtp plats tillskapas eller påverkas, någon tomtp latsavgränsning redovisas därför inte i ärendet.

## Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

## Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens 2023-09-11  
 Yttrande från kommunekolog 2023-10-06  
 Situationsplan 2023-10-24

## 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.

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, tomtp latsavgränsning 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,

2023-11-14

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

**Paragrafen är justerad**