



Protokoll

Samhällsbyggnadsnämnden
2018-08-27

2018-08-27

Plats och tid	Skräddaren kl. 14:00-19:00	Paragrafer	§§122-142
Beslutande	Thomas Pettersson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Lars Larsson (S) Thomas Olofsson (S) Ove Ödestad (M) §§122-123, §§125-142 Thorsten Larsson (M) §122 Magnus Martinsson (KD) Lars Bolminger (L) §§122-126, §§128-142 Glenn Pettersson (SD) Ulla Dalén (MP) §124 ersätter Ove Ödestad (M) pga jäv Bo Lundbladh (C) Per-Olof Karlsson (L) §124 ersätter Thorsten Larsson (M) pga jäv, §127 ersätter Lars Bolminger (L) pga jäv Björn Svernung (M) ersätter Björn Dahlin (M) Martin Pehrsson (S) Christian Wiberg (MP) Lennart Petersson (S)		
Ej tjänstgörande ersättare	Ulla Dalén (MP) §§122-123, §§125-142 Bo Lundbladh (C) §122 Per-Olof Karlsson (L) §§122-123, §§125-126, §§128-142 Irené Jonsson (S) Micaela Johansson (S)		
Övriga deltagare	Thorsten Larsson (M) §123, §§125-142 Maria Jacobsson (TF Förvaltningschef) Ulrika Samuelsson (Plan- och bygglovschef) Aila Hirvonen Bremefors (Stadsarkitekt) Ola Setterby (GIS-chef) §122 Eric Hallén (GIS-ingenjör) §122 Susanne Norling (Avdelningschef Verksamhetsstöd) Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) §§122-126, §§128-142 Helen Ashman (Planarkitekt) §§123-126 Malin Haraldsson (Planarkitekt) §§124-126 Cecilia Sjölin (Planarkitekt) §§127-128		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret , 2018-09-03 08:00		

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Protokoll

Sekreterare

Rebecca Tollemark, Ulrika Samuelsson (§ 127)

Ordförande

Thomas Pettersson (C)

Justerande

Bo Olsson (S)

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-08-27

Datum för anslags uppsättande 2018-09-04 **Datum för anslags nedtagande** 2018-09-27

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Rebecca Tollemark, Ulrika Samuelsson (§ 127)

2018-08-27

- § 122 Information och överläggningar
- § 123 Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunnsallén 2-10
- § 124 Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan /Prästgårdsvägen
- § 125 Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-6 och 8
- § 126 Rutiner för byggherredriven planprocess
- § 127 Planbesked för Kungsgatan 44-46 (Tjuren 7)
- § 128 Planbesked för Tallbackegatan 12-14 (Skogsälåten 2)
- § 129 Centrum 1:20, nybyggnad av plattformstak och hiss (Centrum 1:20/Tuvebo 1:10 - Påbörjad byggnation utan startbesked)
- § 130 Bygglov, nybyggnad av flerbostadshus och utökning av befintlig parkering INGARED 5:114 (2017-0485)
- § 131 Bygglov, nybyggnad av fritidshus LÅNGARED 17:1 (2018-0025)
- § 132 Bygglov Tillbyggnad av industribyggnad Rättaregården 1 (Byggreda dnr 2017-0308)
- § 133 Bygglov tillbyggnad av enbostadshus Sollebrunn 1:27 Byggreda 2017-0774
- § 134 Ödegårdet 1:21, bygglov nybyggnad av värmestuga (2018-0237)
- § 135 Svärdet 1 Ansökan av skylt/ljusanordning (2018-0263)
- § 136 Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av Räddningsstation (2018-0413)
- § 137 Högbråten 1:9. Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2017-0845)
- § 138 Västerbodarna 1:234, avslag förhandsbesked
- § 139 Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4, Torska 3:2, strandskyddsdispens för nedgrävning av kabel (2018-0240)
- § 140 Skämningared 1:39, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad
- § 141 Anmälan om delegerade beslut till SBN 2018-08-27
- § 142 Inkomna skrivelser/meddelanden till SBN 2018-08-27

2018-08-27

§ 122

Information och överläggningar

Ärendebeskrivning

- Avstämning pågående byggnation vid Strandstigen
 - Förvaltningen utreder vidare.
- Lägesbeskrivning kring planerna vid Mjörnstranden (beslut i SBN vs KS)
 - Maria Jacobsson ger en lägesrapport.
- Lägesrapport kring arbetet med Trafikutredningen (prio Södra Länkens placering)
 - Maria Jacobsson ger en lägesrapport.
- Bygglov/marklov Herrgårdens förskola
- Lagförändring gällande införande av reduktion av avgift för lov, förhandsbesked och anmälan från och med 1 januari 2019
 - Ulrika Samuelsson, plan- och bygglovschef informerar.
- Lagändring gällande verkställighet av bygglov, rivningslov och marklov
 - Började gälla i somras.
 - Ulrika Samuelsson, plan- och bygglovschef informerar.
- Laserskanningen
 - GIS-chef Ola Setterby informerar.
- Önskemål från nämnden om fysisk 3D-modell
- Aktuella ärenden
- Förvaltningschefens information

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 123 2016.430 SBN

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunnsbusallén 2-10

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-23 om "Strategisk plan för bebyggelseutveckling våren 2017 – hösten 2019" där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

Syftet med planen är att möjliggöra för äldreboendet att öka antalet våningar på bebyggelsen på de två norra flyglarna där gällande detaljplan endast medger två-tre våningar, samt öka antalet våningar på den södra flygeln för hemtjänstpersonal och dagcentral, där gällande detaljplan endast medger en våning. Hänsyn ska tas till intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturmiljö.

Beredning

Planläggning sker med standardförfarande och beslut om samråd avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen upprättas genom byggherredriven planprocess. Planen tas fram med planavtal.

Ärendet gick upp för beslut om samråd 2018-03-19, § 40, men återremitterades enligt följande: "Återremiss med motiveringen huskropparna ska utformas som tre våningar plus tydligt markerad, indragen vindsvåning - inte som nuvarande förslag med fyra våningar plus vind för ventilation. Vindsvåningens takutformning behöver bättre anpassas till husfasadens utformning."

Byggherren har därefter reviderat förslag till detaljplan i samråd med samhällsbyggnadskontoret. Utformningen av bebyggelsen har tydligare anpassats till kulturmiljön, bl a med en markerad sockelvåning. Ventilationens placering har flyttats från vind till källare vilket medfört en sänkning av nockhöjden med ca 2 meter. Taket har fått en tydligare/skarpare lutning och ett indrag har säkerställts på de norra flyglarnas översta våningsplan. Revideringarna medför att två lägenheter färre kan inrymmas jämfört med tidigare förslag.

Vård- och äldreomsorgens förvaltningschef har genom en skrivelse/yttrande till samhällsbyggnadsnämnden, som bifogas som beslutsunderlag till ärendet, beskrivit konsekvenserna av vad fler revideringar enligt återremissen skulle innebära.

Gränsdragningen mellan bostäder och vård är inte alltid enkel och det bedöms därför lämpligt att kombinera användningarna B (bostad) och D (vård) i detaljplanen. Även K (kontor) tillåts och C (centrum) i en mindre del av fastigheten. I Flerårsstrategi 2018-2020 finns följande uppdrag från KS: "Samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att utforma mer generella detaljplaner i enlighet med tillväxtprogrammets intentioner."

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Marken bedöms med sitt centrala läge vara lämplig för ett flertal olika ändamål, däribland äldreboende, kontor och bostäder. Detaljplanen är följaktligen flexibel och generell i sin användning, vilket också medför att det i framtiden skulle vara möjligt att uppföra exempelvis enbart bostäder eller kontor på fastigheten. Det skulle generera ett högre p-tal än vad de planerade äldreboendena medför. P-normen för bostäder och kontor uppfylls i dagsläget inte. För att antalet parkeringsplatser inte ska begränsa flexibiliteten av markens användning i framtiden bedöms det därför som rimligt att en sådan prövning av tillräckligt antal parkeringsplatser kan ske i ett framtida bygglovsskede utifrån då aktuell p-norm. Detta förtydligas genom en upplysning på plankartan. Detaljplanen begränsas således inte till osäkerhetsfaktorer som vi inte kan svara på idag, så som människors framtida resmönster och parkeringsbehov, eller framtida lösningar så som positiva mobilitetstjänster i form av ex bilpool eller samutnyttjande.

Förslaget redovisas i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2018-08-20, § 99.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut på samråd enligt plan- och bygglagen 5:11-13.

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan för Alingsås, bostäder vid Brunshusallén 2-10.
- Yttrande till SBN från vård och äldre, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunshusallén 2-10
- Planbeskrivning 2018-07-03, FHK, Detaljplan för Alingsås, Äldreboende vid Brunnsgården, Brunshusallén 2-10
- Plan- och illustrationskarta, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunnsgården
- Översigtskarta, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunnsgården 1
- Brunnsgården, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 124 2016.502 SBN

Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan /Prästgårdsvägen

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-23 om "Strategisk plan för bebyggelseutveckling våren 2017- hösten 2019" där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen i Alingsås. Planen medger också att verksamheter kan inrättas i bottenvåningen mot Norra Ringgatan samt i korsningen Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen. Parkering sker primärt i underjordiskt garage.

Bebyggelsen bör utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.

Beredning

Planläggning sker med standardförfarande och beslut om samråd avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen upprättas genom byggherredriven planprocess. Planen tas fram med planavtal.

Ärendet gick upp för beslut om samråd 2018-02-19, § 22, men återremitterades enligt följande:

"För att följa alternativ A från planbeskedet ska huset mot Norra Ringgatan ha 3 våningar samt vindsvåning, huskropparna mot Prästgårdsvägen ska inte uppfattas som en enda. Detta ska ske med hjälp av en portöppning/släpp (som framgår i planbeskedet) som ska vara 5 meter bred. Det ska också vara olika takhöjder mellan huskropparna. Garaget under byggnaderna får inte gå upp över befintlig markhöjd.

Förtydligande av våningsantalen:

Huskropp A: 2 plus vind

Huskropp B: 3 plus vind

Huskropp C: 5 plus indragen vind

Huskropp D: 3 plus vind

Huskropp E: 3 plus vind"

Ärendet gick upp för beslut om samråd 2018-05-14, § 77, men återremitterades enligt följande: "Den hänsyn som anges i FÖP Stads kärnan och som bör tas för stads kärnans närområde har inte tagits i tillräcklig utsträckning med avseende på så väsentliga delar som proportioner och gestaltning. Exempel på detta är den långa huskroppen längs Prästgårdsgatan. Här måste större hänsyn till FÖP Stads kärnan tas, så att denna huskropp i så stor utsträckning som möjligt uppfattas som minst två stycken huskroppar. Gällande byggnationen i sin helhet ska FÖP stads kärnans

2018-08-27

skrivelse om bottenbjälklaget följas, eftersom den upphöjning över marknivån som garaget i dagsläget medför inte är acceptabel.”

Efter detta beslut har planhandlingarna omarbetats och följande åtgärder har genomförts utifrån återremissen:

- Detaljplanens syfte har omformulerats för att även visa på att hänsyn bör tas till kulturmiljön.
- Bestämmelse har lagts till i plankartan för att säkerställa att det blir två visuellt individuella huskroppar mot Prästgårdsvägen.
- För att säkerställa marknivån på gården har en bestämmelse lagts till som reglerar att marknivån ovan garaget inte får överstiga +65,2 meter.
- Texten i planbeskrivningen har kompletterats utifrån FÖP Stadskärnan samt kulturmiljöprogrammet.
- I plankartan har också förtydligats att full våningshöjd får byggas in mot gården och det har därmed lagts till en mening om att fasad mot innergården undantas byggnadshöjd.

Inför kommande granskningsskede kan man undersöka närmare om ytterligare planbestämmelser behövs för att säkerställa gestaltningen i planförslaget.

Byggherren har i samråd med samhällsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning. Arbetsutskottet har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2018-08-20, § 100.

Tilläggsyrkanden

Martin Pehrsson (S) yrkar att ordet "bör" ska bytas ut till "ska" i den planbestämmelse som rör kulturmiljö i plankartan (andra stycket under rubriken "Plankarta").

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte ger en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut på samråd enligt plan- och bygglagen 5:11-13.

Ordet "bör" ska bytas ut till "ska" i den planbestämmelse som rör kulturmiljö i plankartan (andra stycket under rubriken "Plankarta").

Beslutet justeras omedelbart.

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag:

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

Plankarta, Illustrationskarta och Planbeskrivning.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan /Prästgårdsvägen
- Planbeskrivning, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- Illustrationsplan DP Norra Ringgatan 20180705
- Plankarta, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- Översiktkarta, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- DP Norra Ringgatan, pp

Paragrafen är justerad

2018-08-27

§ 125 2016.478 SBN

Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-6 och 8

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av befintliga bostadshus med ytterligare en våning samt uppförande av några gårdshus för cyklar, förråd och sopsortering. Föreslagen planändring ska möjliggöra en byggnation av ca 20 - 30 nya lägenheter.

Ett planförslag har först varit föremål för samråd under tiden 17 november 2017 - 7 december 2017 och därefter hållits tillgängligt för granskning under tiden 4 april 2018 - 18 april 2018.

Beredning Planläggningen sker med standardförfarande. Samhällsbyggnadskontoret har i Granskningsutlåtande 2018-08-14 kommenterat de synpunkter som kom in under samråds- och granskningstiden. Inga större revideringar av planförslaget är aktuella. Förutom Granskningsutlåtandet utgörs antagandehandlingarna av "Ändring nr 1 av plankarta" och "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Från ändringen av planbeskrivning framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att den överensstämmer med översiktsplanen. Arbetsutskottet har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2018-08-20, § 101.

Tilläggsyrkanden

Lars Bolminger (L) yrkar på att tillbyggnaden får en djärvare färgsättning.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar "Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-6 och 8" enligt plan- och bygglagen 5:27 (delegation från kommunfullmäktige i Reglemente för samhällsbyggnadsnämnden). Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att tillbyggnaden bör få en djärvare färgsättning.

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen, KF f.k.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- Granskningsutlåtande, Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- Planbeskrivning, Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- plankarta, Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- Dp Plangatan, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 126 2017.252 SBN

Rutiner för byggherredriven planprocess

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden fick 2016-10-17 ett förslag på remiss om effektivare planprocess, där Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag åt samhällsbyggnadskontoret att utveckla en byggherredriven planprocess. Byggherredriven planprocess innebär att byggherren har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Plan- och bygglagen är tydlig angående vem som kan göra vad.

- Politiker beslutar och prioriterar
- Exploatören driver sitt projekt
- Tjänstemän ansvarar för planprocessen

Beredning

Samhällsbyggnadskontoret har utarbetat rutiner för byggherredriven planprocess, med en rutin för utökad- respektive standardförfarande. Till rutinen hör en sammanfattande rutinblankett som beskriver ansvarsfördelning mellan projektkoordinator, kommunala sakkunniga, byggherre och dennes planarkitekt. Planavtal och samverkansavtal har anpassats till byggherredriven planprocess.

Syftet med rutinen för byggherredriven planprocess är att förtydliga roller och ansvarsområden för inblandade parter från både byggherrens och samhällsbyggnadskontorets sida, för att få en så tydlig och effektiv process som möjligt. Rutinen beskriver bland annat byggherrens och projektkoordinatorns roller och ansvarsområden, hur kommunikationen sker dem emellan, hur handlingar tas fram samt hur dessa handlingar kvalitetssäkras och förankras inför politiska beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade 2017-11-20, § 151 rutinen med följande motivering:

- Rutinen behöver uttryckas mer i formen av en processbeskrivning.
- Av rutinen behöver framgå hur koordinatören tillsätts och hur denne arbetar.
- Övriga otydligheter behöver förtydligas.

Rutinen behandlades sedan på arbetsutskottet 2018-01-30, §16.

Samhällsbyggnadskontoret har därefter reviderat rutinen med en inledande illustrativ processbeskrivning som visar planprocessens olika skeden med byggherrens, kommunens och politikens roller och uppgifter. Förtydliganden har också gjorts bl. a. kring planbesked och ansvarsfördelning under planprocessen.

I ansökan om planbesked kommer byggherren kunna anmäla intresse för byggherredriven planprocess. Innan ytterligare byggherredrivna planprojekt startas, behöver dock nuvarande projekt utvärderas, för att se över uppnått resultat och genomföra eventuella effektiviserande åtgärder. Pilotprojekten bör utvärderas senast efter att två av projektet varit ute på granskning. Rutinerna kan behöva revideras efter denna utvärdering, och kommer i så fall att åter lyftas för politiskt fastställande.

2018-08-27

Våra erfarenheter hittills, tillsammans med erfarenheter från en annan kommun som kommit längre med byggherredriven planprocess, visar bl a följande:

- Rutiner och roller behöver vara tydliga, bl a för att undvika dubbelarbete.
- Vinsten i processen handlar främst om en ökad delaktighet för byggherren och att få in marknaden tidigt tillsammans med byggherrens kunskap, snarare än vinst i tid och pengar.
- Alla parter föredrar samverkande processer, eftersom mycket kompetens bara finns hos kommunen.

Vi ser redan nu att byggherren och dennes organisation är i behov av fler och tätare kontakter med tjänstemännen än vad vi förutsett från början. Vidare är en slutsats att för att nå framgång i de byggherredrivna planprojekten krävs att man så tidigt som möjligt enas kring en gemensam målbild för projektet, och detta bör involvera såväl beslutsfattare som tjänstemän och byggherre.

Utan tydliga rutiner och en god samverkan kan en byggherredriven planprocess bli ineffektivt både tids- och kostnadsmässigt. Det är därför av vikt att pilotprojekten utvärderas och att rutinen för byggherredriven planprocess fastställs för att uppnå en så effektiv process som möjligt.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut: Samhällsbyggnadsnämnden antar rutiner för byggherredriven planprocess.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet, 2018-08-20, § 102. Arbetsutskottet beslutade då att hänskjuta ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Tilläggsyrkanden

Bo Olsson (S), Martin Pehrsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S), Lennart Pettersson (S) och Christian Wiberg (MP) yrkar att förvaltningen gör en utvärdering när detaljplanerna i de tre pilotprojekten/de tre pågående byggherredrivna detaljplanerna har antagits.

Lars Bolminger (L) yrkar att förvaltningen gör en utvärdering när detaljplanerna i de tre pilotprojekten/de tre pågående byggherredrivna detaljplanerna, varit ute på samråd.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på tilläggsyrkande från Bo Olsson (S), Martin Pehrsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S), Lennart Pettersson (S) och Christian Wiberg (MP) och finner att det ska bifallas.

Ordförande ställer proposition på tilläggsyrkande från Lars Bolminger (L) och finner att det ska avslås.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar rutiner för byggherredriven planprocess, samt beslutar att förvaltningen ska göra en utvärdering när detaljplanerna i de tre pilotprojekten/de tre pågående byggherredrivna detaljplanerna har antagits.

2018-08-27

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Rutiner för byggherredriven planprocess
- Rutiner för byggherredriven planprocess, standardförfarande
- Rutiner för byggherredriven planprocess, utökat förfarande
- Rutin byggherredriven planprocess, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 127 2018.047 SBN

Planbesked för Kungsgatan 44-46 (Tjuren 7)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-05-13 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av samlingslokal på mark som inte får bebyggas. Dessutom är högsta byggnadshöjd för låg i gällande plan jämfört med sökt åtgärd. Sökanden önskar även att möjligheterna att Kungsgatan görs om till gångfartsgata och att en ev. torglösning skapas framför kyrkan utreds.

Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande detaljplan antogs 1985 och anger Samlingslokaler (Cb), vilka ska vara sammanbyggda (S) och där byggnadshöjden anges till maximalt 5 m på aktuell byggnadskropp. Närmast gatan får marken ej bebyggas (prickmark).

Generell bedömning: Det är positivt att verksamheten önskar utvecklas och fortsätta inom lokalerna som är byggda för ändamålet.

Kulturhistorisk bedömning: Aktuell fastighet ligger inom stadskärnan och omfattas därmed av riksintresset för kulturmiljövården. Den angränsande frikyrkobyggnaden är angiven specifikt i värdetexten för riksintresset. "... Bland sekelskiftets välbevarade institutionsbyggnader kan nämnas stadshotellet, bank- och kontorshus, skolbyggnader, brandstationen och en frikyrkobyggnad." Frikyrkobyggnaden ingår också i kommunens Kulturmiljöprogram (KMP) där den bedöms ha mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden omnämns även i RAÄ bebyggelseregister.

Inom kontorets uppdrag ligger det bl.a. att säkerställa stadskärnans fortsatta karaktär. Därför behöver bl.a. volym och materialval undersökas ytterligare under planprocessens gång så att önskad åtgärd anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på platsen samt till Riksintresset för kulturmiljövården.

Planändringen ska tas fram genom ett tätt samarbete mellan planarkitekt,

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

bebyggelseantikvarie och stadsarkitekt.

Avvikelser från begäran: Volym, materialval, anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa frågor behöver studeras vidare i planarbetet. Inkommen ansökan ska endast ses som ett önskemål och ett underlag för diskussioner. Planprocessen får utvisa vilken utformning som är den bäst lämpade till platsen.

Sökandes önskemål om att kontoret under planarbetet även utreder möjligheterna att Kungsgatan görs om till gångfartsgata och att en ev. torgbildning skapas framför kyrkan. Kontoret gör bedömningen att det är en större fråga som inte ryms inom detta planarbete.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Volym, materialval, anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Andelen glasyta av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på platsen samt till Riksintresset för kulturmiljövården fasaden kan t.ex. behöva minskas. I samband med planarbetet ska q-märkning av frikyrkobyggnaden studeras.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Antikvarisk förundersökning m.fl.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut: Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Tjuren 7, med avvikelser och kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet, 2018-08-20, § 103.

Yrkanden

Bo Lundblad (C) och Bo Olsson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag

2018-08-27

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Tjuren 7, med avvikelser och kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan, och med följande tillägg:

1. Nybyggnaden får inte ligga an den äldre frikyrkodelen. Frikyrkodelen skall upplevas som enskild byggnad. Byggnaden får inte gå i fasadliv till närliggande byggnad.
2. Nämnden är tveksam till stora glaspartier.

Protokollsanteckning

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av den skrivelse sökande inkom med till Samhällsbyggnadskontoret 2018-08-27

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen (CS, JS)

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Planbesked för Kungsgatan 44-46 (Tjuren 7)
- Planbesked Tjuren 7, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 128 2018.095 SBN

Planbesked för Tallbackegatan 12-14 (Skogsslänten 2)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-05-15 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra avstyckning av befintlig fastighet. På fastigheten står ett parhus och för att underlätta framtida ägandeskap behöver minsta tomtstorlek ändras så att fastigheten kan delas i två ungefär lika stora delar (ca 370 kvm vardera).

Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande detaljplan antogs 2006 och anger bostadsändamål med minsta tomtstorlek på 700 kvm. Genomförandetiden gick ut 2017-01-11

Generell bedömning: Aktuell fastighet ligger inom stadsdelen Stadsskogen. Området utgörs av en blandad bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus, radhus och flerfamiljshus. Parhuset är det enda kända i området. I och med blandningen av hustyper smälter parhuset in fint i miljön.

Parhuset har två entréer, två infarter och två adresser. En delning av fastigheten skulle enbart påverka fastighetsägarnas valmöjligheter och inte den yttre miljön.

Kulturhistorisk bedömning: -

Avvikelse från begäran: -

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: -

Exempel på utredningar som behöver tas fram: -

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2019. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2018. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och

2018-08-27

antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet, 2018-08-20, § 104.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Skogsslänten 2, med avvikelser/kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen (CS, JS)

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Planbesked för Tallbackegatan 12-14 (Skogsslänten 2)
- Planbesked Skogsslänten 2, pp

Paragrafen är justerad

2018-08-27

§ 129 2017.063 SBN

Centrum 1:20, nybyggnad av plattformstak och hiss (Centrum 1:20/Tuvebo 1:10 - Påbörjad byggnation utan startbesked)
Ärendebeskrivning

Bygglov för Nybyggnad av plattformstak och hiss samt iordningställande av södra järnvägstorget beviljades 2017-04-24 (ärende diarienummer 2016-0646, beslut diarienummer 2017.063 SBN).

I bygglovbeslutet, under upplysningar framgår att Tekniskt samråd ska hållas och Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

Enligt 10 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900): En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver 1. bygglov, marklov eller rivningslov.

Tillsynsmyndighet ska enligt 11 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900), pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt bestämmelse enligt denna lag. I Plan- och byggförordningen 9 kap. framgår för vilka överträdelser innan startbesked som byggsanktionsavgift ska utfärdas för.

Begäran om förklaring/yttrande angående eventuell överträdelse av Plan- och bygglagen 10 kap 3 § skickades till sökande för bygglov med diarienummer 2016-0646, 2018-05-23 (beslut daterat 2018-05-14). Yttrande inkom 2018-06-07. I yttrandet framgår bland annat att projektledaren hade en planerad operation som skulle vara i slutet av november men som blev tidigarelagd till mitten av november och att det därav inte fanns någon överlämningstid till ersättande projektledare. Det framgår vidare att därav föll kontakten med kommunen för tekniskt samråd och projektet tog beslutet att starta arbetena trots att man inte hade fått startbesked från kommunen, för att hinna klart i tid till inkoppling v. 30 2018.

Enligt 11 kap 53 § Plan- och bygglagen: "En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet." Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till 1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, 2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

2018-08-27

Vid bedömning av det inkomna yttrandet, anses inte ovan paragraf kunna appliceras, då det i detta fall inte gällde en plötslig sjukdom, samt tog projektet ett medvetet beslut om att starta arbetena utan startbesked.

Beslut om att skicka ut Begäran om kommunicering/yttrande till sökande beslutades 2018-05-14 och 2018-05-22 hölls tid för tekniskt samråd. Där saknades fortfarande handlingar för att kommunen skulle kunna utfärda startbesked, bland annat en kontrollplan (som inkom först juni 2018, diarieförd 2018-07-06). Bedömningen som görs är därav att det inte enbart var det formella startbeskedet som saknades då byggnationen påbörjades, utan även delar som behövde kontrolleras inför dess utfärdande.

På grund av behov från sökande av bygglov, att få snabbt utfärdat startbesked och även interimistiskt slutbesked, då anläggningarna behövdes tas i bruk sommaren 2018, utfärdades startbesked 2018-07-06 och interimistiskt slutbesked 2018-07-16. Av startbeskedet framgår därav under upplysningar följande: "Åtgärden har påbörjats innan startbesked har utfärdats. Tillsyn är påbörjad och frågan om sanktionsavgift kommer att behandlas vidare vid sammanträde med Samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2018."

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan byggnadsnämnden tagit upp frågan om avgift till överläggning vid ett sammanträde med nämnden enligt 11 kap. 54 § PBL. Rättelse dvs. där det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning, har avfärdats av sökande på tekniska samrådet. Därav har rättelseföreläggande inte skett innan utfärdat startbesked ovan. Därav föreslås inte heller att avgiften/tillsynsärendet avskrivs. Rättelseföreläggande kommer inte heller därför att nu bli aktuellt att skicka ut för åtgärden.

Enligt 11 kap 57 § PBL: "En byggsanktionsavgift ska tas ut av 2. den som begick överträdelsen, eller 3. den som har fått en 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." Sökande för bygglov med diarienummer 2016-0646 föreslås utdömas till en sammanlagd sanktionsavgift på 95 664 SEK. Uträkningar och lagrum finnes nedan/på följande sidor.

Åtgärder påbörjade innan startbesked – lagrum och uträkningar:

Prisbasbelopp för 2018 är 45 500 kronor. Boverket uppger: "I PBF framgår vilka överträdelser som ska leda till byggsanktionsavgift och med vilket belopp som byggsanktionsavgift ska tas ut för varje slag av överträdelse. Avgiftsbeloppen är kopplade till area och/eller det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas."

Enligt Boverket: "Byggsanktionsavgift tas ut av den som vid tidpunkten för överträdelsen var ägare av den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen

2018-08-27

avser, den som begått överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.”

De åtgärder som ser ut att vara påbörjade vid platsbesök och fotografering 2018-05-09 (se bilagan tillhörande beslut 2018-05-14, kallad fotodokumentation 2018-05-11). Detta innebär förlängning av tunneln, stödmur intill plattform/vid trappa samt hiss. Inför givande av startbesked konstateras också att markåtgärder samt fällning av träd är utförda.

Plattformstak, belysningsarmaturer samt flytt av cykelställ ser ej ut att vara påbörjade vid fotografering 2018-05-09 (se bilagan tillhörande beslut 2018-05-14, kallad fotodokumentation 2018-05-11), utan det är övriga åtgärder som omfattas av bygglovet daterat 2017-04-24 (2016-0646) som anmärks som eventuellt påbörjade utan startbesked. Detta innebär förlängning av tunneln, stödmur intill plattform/vid trappa samt hiss och markåtgärder samt fällning av träd.

Tunnel:

Enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 1§: ”I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra...

3. tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift”

Enligt 9 kap. 12 § Plan- och byggförordningen: ”Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 4. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag, en materialgård, en tunnel, ett bergrum, en parkeringsplats eller en begravningsplats.”

$(0,025 \times 45\,500) + [0,005 \times 45\,500 \times (5 \times 3,5)] = 1137,5 + (227,5 \times 17,5) = 5118,75$
 SEK

Stödmurar:

Enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 1§: ”I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra...

7. murar och plank”

Enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 2§: ”Trots 1 § krävs det inte bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra... 4. en anläggning som avses i 1 § 2, 7 eller 10 och som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg” (upplag och materialgårdar, murar och plank, transformatorstationer).

2018-08-27

Av fastställelsehandling 2016-03-15 för järnvägsplan Vändspår Alingsås, framgår inte uppgifter om åtgärder som undantas från krav på bygglov.

Enligt 9 kap. 12 § Plan- och byggförordningen: "Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: $8 \cdot 0,025 \text{ prisbasbelopp}$ med ett tillägg av $0,01 \text{ prisbasbelopp}$ per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank. $(0,025 \times 45\,500) + [0,01 \times 45\,500 \times (29,5+3+10+15)] = 1137,5 + (455 \times 57,5) = 27\,300 \text{ SEK}$

Hiss:

Enligt Plan- och byggförordningen 6 kap 5§: "För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid 4. En installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanel eller anordning för ventilation i byggnader."

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap 14 §: "Även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om att åtgärden prövas och har rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag."

Enligt 9 kap. 13 § Plan- och byggförordningen: "Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4,5,6, eller 7 innan byggnadsnämnden har gett startbesked är

1. $0,25 \text{ prisbasbelopp}$ för installation eller väsentlig ändring av en hiss."
 $0,25 \times 45\,500 = 11\,375 \text{ SEK}$

Mark:

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap 11 §: "Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen."

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och byggförordningen: "Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är $2 \cdot 0,05 \text{ prisbasbelopp}$ med ett tillägg av $0,002 \text{ prisbasbelopp}$ per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en allmän plats.

Enligt Plan- och byggförordningen 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, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Förordning (2013:308)."

2018-08-27

$$(0,05 \times 45\,500) + [0,002 \times 45\,500 \times (((13 \times 16)/2) - (3 \times 3)) + (5 \times 15)] = 2275 + [91 \times (104 + 75)] = 2275 + (91 \times 179) = 17\,745 \text{ SEK}$$

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och byggförordningen: "Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan markåtgärd som kräver lov enligt 9 kap. 11, 12 eller 13 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 4. 0,25 prisbasbelopp per träd för trädfällning.

$$(0,25 \times 45\,500) \times 3 = 34\,125 \text{ SEK}$$

Sanktionsavgift totalt: 5118,75 + 27 300 + 11 375 + 17 745 + 34 125 = 95 663,75 SEK

Beredning

Ärendet föredrogs muntlig på arbetsutskottet 2018-08-20, § 105.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att kommunicera enligt samhällsbyggnadskontorets förslag:

Kommunicering om detta förslag till beslut på utdömmande av sanktionsavgift skickas härmed ut där sökande för bygglov med diarienummer 2016-0646, härmed ges möjlighet att yttra sig över innehållet i Samhällsbyggnadsnämndens protokoll enligt 11 kap 58 § PBL.

Skrivelsen ska vara Samhällsbyggnadskontoret tillhanda snarast, dock senast den 26 september 2018.

Detta för att eventuella synpunkter ska kunna tas i beaktande inför att ärendet planeras behandlas vid Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 22 oktober 2018.

Expedieras till

Sökande av bygglov 2016-0646, fastighetsägare Centrum 1:20 (fk), fastighetsägare Tuvebo 1:10 (fk), kontrollansvarig bygglov 2016-0646 (fk).

Handlingar som tillhör beslutet:

Bygglovsbeslut (2016-0646) och tillhörande handlingar, 2017-04-24

Beslut Samhällsbyggnadsnämnden, 2018-05-14

Yttrande från sökande av bygglov, 2018-06-07

Startbesked, 2018-07-06

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 130 2018.135 SBN

Bygglov, nybyggnad av flerbostadshus och utökning av befintlig parkering INGARED 5:114 (2017-0485)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med 19 lägenheter och tillhörande lägenhetsförråd samt en verksamhetslokal. Ansökan avser även utökning av befintlig parkering med av 12 nya bilplatser.

Fastigheten berörs av detaljplan DP 73 (laga kraft 2001-04-27). Genomförandetiden för detaljplanen var 5 år och gick ut 2006-04-27. Detaljplanens syfte är att pröva ändrad markanvändning till handel, service, verksamheter och bostäder för ett större centralt område längs med Ingareds bygata, samt att säkerställa kulturhistoriskt värdefull miljö.

För den aktuella tomten gäller följande planbestämmelser:

CB Centrumfunktioner och/eller bostäder på våning 2 samt i bottenvåning mot Norgesundsvägen;

e3 1600 Största sammanlagda tillåtna bruttoarea är 1600 m²;

b1 Endast flexibla luft- eller vattenburna uppvärmningssystem;

b2 Dagvatten skall tas om hand på ett miljöanpassat sätt, företrädesvis genom lokalt omhändertagande av dagvatten utan att vattenkvaliteten i angränsande vattenområden påverkas negativt. Gäller inom hela kvarteret. ;

f3 Omsorg skall ägnas byggnadernas utformning och anpassning till befintlig miljö;

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter; och

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

För den del av fastigheten som berör utökning av befintlig parkering gäller bestämmelserna: P Parkering; och g gemensamhetsanläggning kan bildas inom kvarteren.

Ur planbeskrivningen om det område som ansökan gäller: "För den norra delen föreslås även bostäder (B) tillåtas på 2:a våningen, samt i bottenvåningen mot Norgesundsvägen. Då Ingared idag till allra största delen utgörs av villa- och radhusbebyggelse ges här en möjlighet att skapa ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseform."

Vad ansökan gäller

Den ansökta åtgärden är ett flerbostadshus i två våningar bestående av två större huskroppar som är sammanbyggda i en vinkel längs Norgesundsvägen och Ingaredsgatan. Två mindre "flyglar" med lägenhetsförråd, utvändiga trappor och plats för eventuell framtida hiss är motbyggda vinkelrätt mot de större huskropparna. Byggnadsarea för flerbostadshuset blir 865 m² och bruttoarea blir 1599,5 m².

2018-08-27

Tänkt fasadbeklädnad är fibercementskivor med träådring utformande som panelbräder, som monteras enligt fasadritningarna. På de större huskropparna blir det i huvudsak stående "panel" i en ljus grå kulör. På de motbyggda trapphusen / lägenhetsförråden blir det liggande "panel" i en faluröd kulör. Taktäckning blir tegelröda betongtakpannor. Taklutning blir 22 respektive 25 grader. Fönster blir aluminiumklädda enlufts-fönster i mörkgrå kulör. Balkongräcken blir av perforerad lackerad aluminium i samma mörkgråa kulör som fönster. De ansökta åtgärderna beskrivs närmare i "Förtydligande till bygglovsansökan" och "Utvändigt kulör/material-förslag" (se Handlingar som tillhör beslutet).

Färdig golvhöjd för den norra, lägre huskroppen blir +65,4 (m ö h) och för den högre södra huskroppen +66,2 (m ö h).

Byggnadshöjden har mätts från medelmarknivån, som räknats fram från marknivån invid byggnad och från marknivån i tomtgränsen där byggnad ligger närmare allmän platsmark än 6 meter (se Handlingar som tillhör beslutet). Byggnadshöjden för den norra huskroppen blir 5,8 m och för den södra huskroppen 6,8 meter.

Tomten är idag en öppen sluttande gräsbevuxen yta med en gångväg i östvästlig riktning. För att tomtens byggrätt ska kunna utnyttjas uppförs en stödmur mot den befintliga gångvägen, och marken fylls ut framför byggnaden för att åstadkomma en lek- och friyta för de boende. Murkrönet får en höjd på +65,2 (m ö h) och blir som mest ca 2 meter hög räknat från gångvägen.

För att tillgodose behovet av parkeringsplatser till de boende är den befintliga parkeringsytan i Ingareds centrum tänkt att utökas med 12 nya bilplatser. Den utökning av parkeringsytan som ingår i ansökan görs på kvartersmark för parkering och ingår i en ny gemensamhetsanläggning för parkering. Angående gemensamhetsanläggningen, se Handlingar som tillhör beslutet.

Avvikelse från detaljplanen

Flerbostadshuset har elva st balkonger på andra våningen. Av dessa placeras tre balkonger på vardera 3,5 m² ovanför punktprickad mark (Mark får ej bebyggas). Sammanlagd byggnadsarea balkonger ovan mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas blir 10,5 m². Minsta avstånd från balkong till tomtgräns blir 2 meter, och minsta avstånd från balkong till Ingaredsgatan blir 5 meter. Den ansökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen på denna punkt.

Enligt detaljplanen får våning två samt bottenvåning mot Norsesundsvägen användas till centrumfunktioner och / eller bostäder. Bottenvåning mot Ingaredsgatan ska enligt detaljplanen användas för centrumfunktioner. Flerbostadshuset innehåller totalt 19 bostadslägenheter (på mellan 33 och 70 m²) samt en verksamhetslokal på 101,5 m² i bottenvåningen mot Ingaredsgatan.

2018-08-27

Den del av det ansökta flerbostadshuset som ligger längsmed Ingaredsgatan har en byggnadsarea på 378,5 m². Den tänkta verksamhetslokalen, som upptar ca 1/3 av bottenvåningen mot Ingaredsgatan, är tänkt att användas för centrumfunktioner. Den ansökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen på så sätt att enligt planen ska hela bottenvåningen mot Ingaredsgatan användas för centrumfunktioner.

Yttranden

Ansökan har remitterats till räddningstjänsten (Alingsås-Vårgårda räddningstjänstförbund). Yttrande har inkommit från räddningstjänsten (2018-07-03), med bl a synpunkter på analytisk dimensionering för gångavstånd, samt på att fönster i teknik- och fläktrum bör utföras öppningsbara. (Se Handlingar som tillhör beslutet.)

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda sakägare, i enlighet med 9 kap 25 § och 5 kap 35 § Plan- och bygglagen (PBL), underrättats genom kungörelse i Alingsåskuriren 2018-06-27 och 2018-07-11 samt i Alingsås tidning 2018-06-28 och 2018-07-12. Ansökningshandlingar har funnits utställda på Alingsås kommuns digitala hemsida och på Samhällsbyggnadskontorets anslagstavla på Sveagatan 12 mellan den 27 juni och den 3 augusti.

Från en boende på Ingaredsgatan, i radhusområdet sydväst om den aktuella tomten har det kommit in ett yttrande som kan sammanfattas: "Jag mailar er för att jag motsätter mig den byggnad som ni önskar uppföra i Ingareds centrum. (...) Ingared är ett litet gemytligt ställe som INTE bör byggas ut för mycket och bli ett nytt mini Göteborg. Låt det finnas ytor att röra sig på. (...) Rusta gärna upp befintlig affär och gör något bra där så vi kan få en handel men låt de stora ytorna för lek och skoj vara kvar (...)." (Se Handlingar som tillhör beslutet.)

Ett gemensamt yttrande har inkommit från sju berörda grannar på Ingareds skolgata: "Nedanstående berörda vill med dessa synpunkter markera att byggnaden kommer att bli alldeles för hög, vilket kommer att starkt påverka oss negativt. Vi bor på Ingareds skolgata, längan som ligger närmast tänkt byggnation. Byggnaden är enl ritningarna väldigt hög för att vara 2 våningar. Med tanke på den idag redan avsevärda nivåskillnaden mellan våra hus och det tilltänkta nybygget så kommer höjden att bli en stor olägenhet för oss.

Byggnationen kommer helt att avskärma oss och vi kommer inte att kunna se något utöver denna byggnad. Dessutom är det många fönster som vetter mot oss med fri insyn i våra hus, vilket inte alls är trevligt. Enligt detaljplanen skall denna byggnation skapa en välkomnande entré som Ingared idag saknar. Vi tycker inte att ett stort högt lägenhetshus skapar en välkomnande entré. Hade gärna sett service och handels verksamhet på denna fastighet då den är ett naturligt centrum i vårt område. (Se Handlingar som tillhör beslutet.)

Sökanden har enligt 9 kap 26 § PBL underrättats om de inkomna yttrandena och har

2018-08-27

bemött synpunkterna om byggnadshöjden genom att lämna in en beräkning av byggnadshöjden från tomtens medelmarknivå.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de fasader som får störst allmän påverkan är fasader mot Ingaredsgatan och mot Norsesundsvägen. Vid skärningen mellan dessa fasadplan och ett 45 graders plan som lutar in mot byggnadens tak är byggnadshöjden 6,8 respektive 5,9 meter räknat från medelmarknivån. Den ansökta åtgärdens byggnadshöjd följer därmed detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd.

Minsta avstånd mellan det tänkta flerbostadshuset och grannar på Ingareds skolgata är 34 meter. Att många fönster vetter mot dessa grannar bedöms inte innebära en någon betydande olägenhet i form av ökad insyn.

Utformningsmässigt är denna del av Ingared ett område med framför allt radhus- och villabebyggelse från 1970-talet och framåt. I den aktuella tomtens absoluta närhet finns inga byggnader eller bebyggelsemiljö med utpekat kulturhistoriskt värde. Byggnadens utformning med tegelrött tak, ljusgrå och faluröda fasader bedöms passa in i den befintliga bebyggelsemiljön.

Tre av elva balkonger är tänkta att byggas ovanför mark som inte får bebyggas. Byggnadsarean för dessa är 10,5 m², vilket motsvarar drygt en procent av flerbostadshusets totala byggnadsarea. Placeringen av balkonger ovan prickmark bedöms inte innebära någon olägenhet för berörda grannar och sakägare, och avvikelserna bedöms som liten.

Ansökan innefattar en verksamhetslokal på 101,3 m² mot Ingaredsgatan, vilket innebär att ca 1/3 av bottenvåningen mot Ingaredsgatan är tänkt att användas för centrumfunktioner. Den ansökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen från denna punkt. Detaljplanens genomförandetid gick ut för mer än tolv år sedan. En av intentionerna med detaljplanen, enligt planbeskrivningen, var att skapa ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. Ansökan gäller framför allt bostadslägenheter, en upplåtelseform som är underrepresenterad i Ingared idag. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att avvikelserna innebär en sådan annan användning som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Utöver de avvikelser som redogjorts för ovan bedöms de ansökta åtgärderna följa detaljplanens syfte och vara i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Bygglov bedöms kunna beviljas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 31 b § punkt 1 och 31 c § punkt 2.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 31 b § punkt 1 och 31 c § punkt 2.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Upplysningar

Bygglov kan komma att krävas för framtida ändrad användning av verksamhetslokal.

Enligt detaljplanens administrativa bestämmelser krävs marklov för fällning av träd med stamomfång större än 20 cm, och bygglov krävs för placering av arbetsbodar m.m. under arbetstiden.

Räddningstjänstens synpunkter i remissyttrande (inkommet 2018-07-03) ska bemötas av byggherren senast till tekniskt samråd.

Lösning för uppvärmningssystem samt för omhändertagande av dagvatten enligt detaljplanens bestämmelser ska redovisas senast till tekniskt samråd.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322-61 62 73.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, enligt 9 kap 42 a § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Ring Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Lovavgift tas ut med 130 737 kronor.
 Planavgift tas ut med 259 661 kronor.
 Faktura sänds separat.

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Staten - Trafikverket fk, Sakägare rek MB fk (enligt lista), Grannar fk (enligt lista), Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, TF(GIC)

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

fk, PoIT, Akten

Handlingar som tillhör beslutet: Ankomststämplad:

Ansökningsblankett, reviderad 2018-08-01

Anmälan om kontrollansvarig 2018-06-14

Nybyggnadskarta 2018-06-14

Situationsplan 2018-08-20

Markplaneringsplan 2018-06-21

Fasadritningar 2018-08-20

Sektionsritningar 2018-08-23

Planritningar 2018-06-21

Förtydligande till ansökan 2018-06-14

Utvändigt kulör- och materialförslag 2018-07-06

Beräkning av medelmarknivån 2018-08-20

Intyg gällande tillgänglighet 2018-06-14

Om gemensamhetsanläggning för p-platser 2018-06-14

Räddningstjänstens yttrande 2018-07-03

Yttrande från boende på Ingaredsgatan 2018-07-06

Yttrande från grannar på Ingareds skolgata 2018-07-26

Lista för delgivning respektive meddelande om beslut upprättad 2018-08-21

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 131 2018.108 SBN

Bygglov, nybyggnad av fritidshus LÅNGARED 17:1 (2018-0025)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-01-16 och avser nybyggnad av fritidshus på fastigheten Långared 17:1.

Fastigheten berörs av Översiktsplan, ÖP 95: "R16 LÅNGAREDS KYRKBY: Kompletteringsbebyggelse prövas enligt fördjupad översiktsplan. Särskild hänsyn till landskapsbild, geovetenskap och VA-situationen. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan."

Fastigheten berörs av den fördjupade översiktsplanen FÖP Bjärkeorterna (antagen 1993-01-27): "Värdefullt naturområde. Särskild hänsyn till landskapsbild och geovetenskap. Hela planområdet väster om väg 985 ingår i område med riksintresse för naturvården. (...)"

Fastigheten ligger inom område av riksintresse för naturvården (Anten-Mjörn), samt inom strandskyddsområdet. Strandskyddsdispens beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-05-15 för en gäststuga på ca 65 m² (beslut SBN § 70 Dnr 2017.106 SBN).

Tillstånd för enskilt avlopp har lämnats av miljöskyddsnämnden i delegationsbeslut 252/16 2018-05-21.

De befintliga byggnaderna på platsen finns upptagna i Västarvets byggnadsinventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Alingsås kommun, gjord 2010. Det befintliga bostadshuset är byggt i 1908 och har sedan flyttats till den nuvarande platsen.

Byggnadsplatsen utgörs av tomtmark för befintligt fritidshus och förråds- och garagebyggnad. Fritidshuset som ansökan gäller är tänkt att placeras 1,2 meter från gränsen, mellan de två befintliga byggnaderna.

Den ansökta åtgärden är ett fritidshus i ett plan med en byggnadsarea på 79 m² byggnadsarea och en byggnadshöjd på 3 meter. Fritidshuset som ansökan gäller är tänkt att placeras mellan de två befintliga byggnaderna. Marknivån på den befintliga tomten ändras inte vid den tänkta nybyggnaden. Fasadbeklädnad är tänkt att bli stående träpanel i faluröd kulör. Taktäckningsmaterial är tänkt att blir bandtäckt plåt, i mörkt silvergrå kulör. Fönster blir träfönster målade i en ljusare grå kulör.

Yttranden

Berörda sakägare (Långared 17:1, Långared 13:1 och Attholmen 2:17) har i enlighet med 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) getts möjlighet att yttra sig angående

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

den ansökta åtgärden. Yttranden har inkommit från samtliga berörda sakägare, utan invändningar mot åtgärden.

Alingsås kommuns byggnadsantikvarie har deltagit vid möten med sökanden och har inga invändningar mot den ansökta åtgärdens utformning.

Bedömning

Strandskyddsdispens har beviljats för en gäststuga på 65 m². Den gäststuga som bygglovsansökan gäller har en byggnadsarea på 79 m² och bedöms rymmas inom den beviljade strandskyddsdispensen.

Den ansökta åtgärden bedöms inte innebära någon skada för naturmiljön i och med att hela den befintliga fastigheten är ianspråktagen tomtmark.

Den tänkta utformningen bedöms vara anpassad till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på platsen, och bedöms vara i linje med råden i skriften "Att bygga i landsbygd" (Antagen av byggnadsnämnden 2001-08-21).

Bygglov bedöms kunna beviljas.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2018-08-20, § 107.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 31 §.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Tobias Andersson på telefon 0322-61 62 61.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Ring Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Lovavgift tas ut med 20 480 kronor. Faktura sänds separat.

2018-08-27

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Långared 17:1, Långared 13:1 och Attholmen 2:17), Byggnadsinspektör (TA), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten

Handlingar som ligger till grund för beslutet: Ankomststämplad:

Ansökningsblankett, reviderad 2018-07-04
Anmälan om kontrollansvarig 2018-08-06
Enkel nybyggnadskarta 2018-08-06
Situationsplan 2018-07-04
Plan-, fasad- och sektionsritning 2018-07-04
Fasad mot väster med befintliga byggnader 2018-07-04

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Långared 17:1, bygglov, nybyggnad av fritidshus
- Ritningar, Långared 17:1, bygglov, nybyggnad av fritidshus
- Situationsplan, Långared 17:1, bygglov, nybyggnad av fritidshus
- Nybyggnadskarta, Långared 17:1 bygglov, Nybyggnad av fritidshus
- Översiktskarta, Långared 17:1, bygglov, nybyggnad av fritidshus
- Långared 17.1 BL AJ, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 132 2018.125 SBN

Bygglov Tillbyggnad av industribyggnad Rättaregården 1 (Byggreda dnr 2017-0308)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-04-20 och avser Bygglov för Tillbyggnad av industribyggnad. Tillbyggnaden har måtten 8,2 x 25,3=207 kvm byggnadsarea.

Sökt tillbyggnad har en byggnadshöjd på 11 meter.

Idag finns två huskroppar på fastigheten. Sökt tillbyggnad är tänkt att placeras mellan dessa befintliga byggnader och sammanlänka dessa.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av detaljplan DP 156, "Verksamheter vid Vänersborgsvägen" lagakraftvunnen 2010-10-01. Genomförande tid 10 år.

Detaljplanen anger för fastigheten bl.a.:

- Kvarterens utnyttjande grad e 25 – Högsta byggnadsarea i procent av fastighets area.
- Högsta byggnadshöjd i meter – 8,0 meter.
- Utan hinder av byggnadshöjd får frontespis/takkupa/torn utföras på huvudbyggnad till högst en tredjedel av fasadlängd.

Rubricerad bygglovansökan har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret Alingsås kommun, den 2017-04-20. En begäran om komplettering gällande exteriörredovisning skickades ut 2017-04-25. Ingen komplettering har inkommit.

Ärendet bedöms utifrån inkomna handlingar.

2018-02-07 Brev skickas till sökanden angående avvikelse från gällande detaljplan. Meddelat att för fortsatt beredning tas en kostnad ut. Återtagen ansökan ingen kostnad.

2018-03-09 Mail skickas till sökanden angående avvikelse från gällande detaljplan. Meddelat att för fortsatt beredning tas en kostnad ut. Återtagen ansökan ingen kostnad.

2018-03-28 Mail från sökanden som vill gå vidare med ärendet. "Vill söka vidare på detta. Jag tycker detta kan ses som en liten avvikelse. Har vid tidigare tillfälle diskuterat detta med olika handläggare. Då det tidigare funnits ett bygglov för ett betydligt större skärmtak på samma fastighet. Och detta bygglov gått ur tiden."

2018-04-30 Skickades kommunikering om avslag till sökanden med möjlighet att yttra sig.

Inget yttrande har inkommit från sökanden.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Beredning/Bedömning

Fastigheten Rättaregården 1 har en fastighetsyta på 8157 kvm. 25% av denna får enligt gällande detaljplan bebyggas. Det ger en största byggnadsarea på 2039 kvm.

Befintlig byggnad har en byggnadsarea på 2104 kvm. Detta är 3% större än vad gällande detaljplan tillåter.

Sökt tillbyggnad har en yta på 207 kvm.

Det ger en summa byggnadsarea på 2311 kvm. Den sammanlagda byggnadsarean efter tillbyggnad skulle bli 13% större än vad gällande detaljplan tillåter. Detta bedöms ej vara en liten avvikelse.

Föreslagen tillbyggnad har en byggnadshöjd på 11 meter.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att tillbyggnaden med sin höjd, storlek och utformning ej kan ses som frontespis, takkupa eller torn.

Tillbyggnaden skulle bli 3 meter högre än vad gällanden detaljplan tillåter. Detta strider mot gällande detaljplan.

Sökanden uppger i sitt yttrande att lov tidigare getts för ett större skärmtak inom samma fastighet. Bygglov (Dnr 2012-0578) gavs för ett skärmtak placerat nordost om den norra huskroppen. Detta skärmtak hade en byggnadshöjd på 5 meter, vilket är inom tillåten byggnadshöjd. Detta bygglov har upphör att gälla.

Enligt Plan och bygglagen PBL 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot gällande detaljplan.

Enligt Plan och bygglagen PBL 9 kap 31 § b får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Syftet med gällande detaljplan är "att möjliggöra etablering av ett nytt verksamhetsområde...". I detaljplanen begränsas exploateringen på varje fastighet genom bestämmelsen 25% av fastighetens yta.

Förslaget följer inte gällande detaljplan på de två ovanstående punkterna.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att dessa två avvikelser ej är små, inte av begränsad omfattning och inte heller nödvändiga för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Ärendet föredrogs muntlig på arbetsutskottet 2018-08-20, § 108.

2018-08-27

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan för sökt åtgärd.

Upplysningar

Avgift för avslagsbeslut tas ut med 3 125 kronor.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Handlingar som tillhör beslutet inkommet:

Ansökan 2017-04-20

Nybyggnadskarta 2017-04-20

Plan fasader sektion 2017-04-20

Expedieras till

Sökande (Hur beslut kan överklagas Formulär 1.), Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Rättaregården 1, Tillbyggnad av industribyggnad
- Rättaregården 1, Fasader sektion planer
- Rättaregården 1, Nybyggnadskarta
- Rättaregården 1, översiktskarta
- Rättaregården 1 BL KÖ, pp

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

§ 133 2018.045 SBN

Bygglov tillbyggnad av enbostadshus Sollebrunn 1:27 Byggreda 2017-0774

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-11-23 och avser Bygglov för Tillbyggnad av enbostadshus.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av detaljplan B139B "Byggnadsplan för Sollebrunn", Länsstyrelsens beslut 30 december 1958.

När ansökan inkom konstaterades att förslaget avvek från gällande detaljplan gällande byggnadsarea. Det kommunicerades till sökanden enligt skrivning nedan:

"Byggnadsarea:

Detaljplanen anger att det på varje tomt får byggas endast en bostadsbyggnad och ett uthus. Byggnadernas sammanlagda areal får ej överstiga 160 kvm, därav uthus 40 kvm.

Befintlig byggnad har, enligt det hos oss arkiverade ursprungliga lovet givet 1970, en uppmätt byggnadsarea på sammanlagt 192 kvm. Befintlig byggnad överskrider den sammanlagda tillåtna ytan.

Bedömning

Någon ytterligare tillbyggnad inte kan göras utöver eventuella bygglovsbefriade åtgärder, så kallade Attefalls åtgärder. Dessa kan vara en fristående byggnad på 25 kvm eller en tillbyggnad på 15 kvm. Sådana bygglovsbefriade åtgärder kan vara anmälningspliktiga.

Ärendet lyftes av samhällsbyggandekontoret till samhällsbyggnadsnämnden med förslag till beslut om avslag.

Ärendet återremitterades från samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2018-04-16 med följande motivering:

"Sökanden behöver inkomma med husgrundens utvändiga mått. Måtten behöver anges för såväl huset som garaget."

En begäran om komplettering skickades till sökanden 2018-04-27.

Sökanden inkom med kompletterande mått 2018-05-03. De av sökanden uppmätta och inkomna måtten är:

Bodel: 8,14 m x 13,75 m

Biyta: 10,60 m x 5,77 m

Beredning

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Samhällbyggnadskontoret konstaterar att med de av sökande inkomna måtten ger följande byggnadsarea:

- Bostad (Bodel): $8,14 \times 13,75 = 111,92$ kvm
- Vidbyggt garage (Biyta) $10,60 \times 5,77 = 61,16$ kvm
- Vilket ger en yta byggnadsarea på $11,92+61,16=173,08$ kvm

Utöver detta finns idag ett "överhäng" dvs. ett djupt takutsprång som ger ytterligare tillägg till byggnadsarean på 19 kvm. Detta finns att mäta på ritning samt har inkommit som information från sökanden i brev som inkom 2018-03-20.

Detta ger en byggnadsarea på de befintliga byggnaderna på $173,08 + 19 = 192,8$ kvm. Befintlig byggnad överskrider redan idag max byggnadsarea med 32,8 kvm. 20% mer än vad gällande detaljplan tillåter.

Detaljplanen reglerar byggnadsarea (inte boarea eller annan typ av area) till att max vara 160 kvm, därav uthus 40 kvm.

Den sökta åtgärden är 31,8 kvm byggnadsarea. Sammanlagt blir det en byggnadsarea på $192,8+31,8$ kvm= $224,6$ kvm. Ca 39% över det som gällande detaljplan medger.

Kommunicering nr 2

Då förslaget strider mot gällande detaljplan har detta kommunicerats sökanden i en andra kommunikering 2018-06-26. Sökanden har givits möjlighet att inkomma med ett yttrande.

Yttrande nr 2

Sökanden har inkommit med ett yttrande 2018-06-02.

"Jag har tagit del av samhällsbyggnadskontorets yttrande vilket tyvärr blev ett yrkande på avslag.

Det är lite tråkigt att man ej kan frånga en detaljplan från -58 viken jag kan tycka är lite ålderdomlig

Jag vidhåller fortfarande att den föreslagna tillbyggnaden är den bästa både utseende och funktionellt

Jag vill ej behöva sätta upp Attefallshus med allt vad det innebär med tak, mellanväggar, rännor etc. då jag endast vill göra en tillbyggnad som jag tycker kan betraktas som liten"

2018-08-27

Bedömning /Motivering

En detaljplan gäller fram till det att den upphävs, ändras eller ersätts.

Enligt Plan och bygglagen PBL 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot gällande detaljplan.

Enligt Plan och bygglagen PBL 9 kap 31 b § är det endast möjligt att bevilja bygglov vid avvikelser om avvikelsen är liten.

Gällande förslag strider i storlek mot gällande detaljplan med ca 39%. Det kan inte ses som en liten avvikelse enligt prejudicerande rättsfall.

I mål P 8824-13 (2014-01-30) beslutade mark- och miljödomstolen att ett överskridande av den tillåtna byggnadsarean med 40,6 kvm (27% mer än tillåten i den gällande detaljplanen) inte kunde anses vara en liten avvikelse. Gällande detaljplan hade en tillåten byggnadsarea på 150 kvm.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut: Förslaget strider mot gällande detaljplan och åtgärden kan inte anses som en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan.

Beredning

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2018-08-20, § 109. Arbetsutskottet beslutade att hänskjuta ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Yrkanden

Björn Svennung (M), Ove Ödestad (M), Bo Lundbladh (C), Thomas Pettersson (C) och Magnus Martinsson (KD) yrkar på återremiss för att utreda för positivt bygglov om utbyggnaden max blir 27% över planen tillåter, i enlighet med tidigare nämndbeslut i bostadsområdet.

Lars Bolminger (L) yrkar bifall till yrkande från Björn Svennung (M), Ove Ödestad (M), Bo Lundbladh (C), Thomas Pettersson (C) och Magnus Martinsson (KD).

Bo Olsson (S), Martin Pehrsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S), Lennart Pettersson (S) och Christian Wiberg (MP) yrkar på bifall till förvaltningens förslag.

Glenn Pettersson (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska avgöras idag eller inte, och finner att ärendet ska avgöras idag.

2018-08-27

Beslut

Förslaget strider mot gällande detaljplan och åtgärden kan inte anses som en liten avvikelse. Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan.

Avgift tas ut med 3 503 kronor enligt fastställd taxa.

Faktura sänds separat.

Expedieras till

Sökanden (bilaga "Hur man överklagar"), Akten

Handlingar som tillhör beslutet: Inkommet:

Ansökan 2017-11-22

Situationsplan/Nybyggnadskarta 2017-11-22

Fasader 2017-11-22

Plan och sektion 2017-11-22

Befintlig byggnad Fasader 2017-11-22

Sökandes svar på granskningsyttrandet 2018-02-27

Sökandes svar på kommunikering 2018-03-20

Kompletterande ritning med mått 2018-05-03

Sökandes svar på kommunikering nr 2 2018-08-03

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Sollebrunn 1:27, tillbyggnad av enbostadshus
- Mått på byggnad, Sollebrunn 1:27, tillbyggnad av enbostadshus
- Yttrande från sökanden nr 2, Mått på byggnad, Sollebrunn 1:27, tillbyggnad av enbostadshus
- Översiktskarta, Sollebrunn 1:27, tillbyggnad av enbostadshus
- Sollebrunn 1_27 BL KÖ, pp

Paragrafen är justerad

2018-08-27

§ 134 2018.134 SBN

Ödegärdet 1:21, bygglov nybyggnad av värmestuga (2018-0237)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av värmestuga på fastigheten Ödegärdet 1:21.

Byggnaden uppförs i ett plan innehållandes matrum och förråd och får en byggnadsarea på 24,8 m². Takvinkeln blir 18 grader. Byggnaden placeras 9,0 meter från närmaste fastighetsgräns. Byggnad utformas med fasadbeklädnad av faluröd trä samt takbeklädnad av svart papp. Tillfartsväg/skogsväg finns från Ödegårdsvägen.

Byggnaden är avsedd som en värmestuga/förråd för att kunna vistas på fastigheten för att sköta om skog och mark. Byggnaden kommer vara av enkel karaktär utan el och vatten. Vid kallare årstider kommer en kamin att användas för uppvärmning. Byggnaden är inte tänkt för att bo i men att det ska finnas möjlighet att övernatta någon enstaka natt. Dricksvatten kommer då att tas med till platsen och även toalett i form av, Porta Potti (portabel toalett), som sedan tas med hem igen efter användandet.

Fastigheten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplanen, ÖP 95:

R3. Område för jordbruk-/skogsbruk och andra verksamheter: Jord-/skogsbruksmark klass B/3. En levande landsbygd skall eftersträvas genom en generös inställning till komplettering med nya bostäder/verksamheter.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark/skog. Den aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, friluftslivs- eller bevarandevärden.

Yttranden

Berörda grannar, Backa 1:10, Ödegärdet 1:9, Ödegärdet 1:12 och Ödegärdet 1:30, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttrande har inkommit från samtliga sakägare, Backa 1:10, Ödegärdet 1:9, Ödegärdet 1:12, Ödegärdet 1:30, utan invändningar mot förslaget.

Miljöskyddskontoret har tagit del av ärendet och anger i sitt yttrande:

Är det åkerholme? Biotopskydd. Definition: En holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i översiktsplanen för Alingsås kommun, ÖP 95. Åtgärden bedöms inte påverka

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

skogsbruket eller områdets naturvärden negativt.

Detaljplan bedöms inte behöva upprättas utifrån 4 kap. 2 §, plan- och bygglagen.

Åtgärden bedöms uppfylla tillämpliga krav enligt 2 kapitlet och 8 kapitlet, plan- och bygglagen.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2018-08-20, § 110.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Med detta startbesked beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att kontrollplan eldstad ankomstdaterad 2018-03-27 samt kontrollplan fastställs (se Bilaga).

Upplysningar

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Ansök om slutbesked innan byggnaden tas i bruk.

Följande handlingar ska lämnas till Samhällsbyggnadskontoret som underlag för ansökan om slutbesked.

Kontrollplan eldstad ankomstdaterad 2018-03-27

Kopia på godkänt sakkunnighetsintyg (sotarintyg)

Kontrollplan (se Bilaga)

Innan byggnaden/eldstaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

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

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av en behörig mätningstekniker (kan beställas via Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94).

Lov avgift tas ut med 6908 kronor. Faktura sänds separat.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Handlingar som tillhör beslutet: Ankomststämplad:

Ansökan 2018-03-27

Situationsplan, nybyggnadskarta 2018-05-04

Situationsplan, tillfartsväg 2018-05-04

Planritning 2018-05-04

Fasadritningar 2018-05-04

Sektionsritning 2018-05-04

Beskrivning av användning 2018-07-11

Kontrollplan eldstad 2018-03-27

Expedieras till

Sökande, Sakägare fk (Backa 1:10, Ödegärdet 1:9, Ödegärdet 1:12 och Ödegärdet 1:30), GIS fk, PoIT, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Ödegärdet 1:21, bygglov, nybyggnad av värmestuga
- Ritningar, Ödegärdet 1.21, Bygglov Nybyggnad av värmestuga
- Översiktskarta, Ödegärdet 1.21, Bygglov Nybyggnad av värmestuga
- Ödegärdet 1.21 BL, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 135 2018.130 SBN

Svärdet 1 Ansökan av skylt/ljusanordning (2018-0263)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser lov för två fasadvepor med tillhörande ljusanordning på fastigheten

Svärdet 1. Vepan med måtten 12,5 x 3,75 m placeras på den västra fasaden och vepa 13,0 x 3,1 m på den norra fasaden mot E20. Dess budskap byts ut med jämna mellanrum. Veporna belyses med sex lampor vardera.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller äldre stadsplan A 472, Kv. Slakthuset mm, planen antogs 1985. Planen anger småindustriändamål. Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet som inte medför brandfara, sanitär olägenhet eller stör trevande.

Fastigheten är belägen inom Alingsås stad och söder om väg E20. Avståndet mellan väg E20 och fastighetens norra fasad är ca 10 meter och i närheten av en fyrvägs korsning. Vägen har 2-4 körfiler. Remiss har skickats till Trafikverket.

Sökande har beretts möjlighet att yttra sig på Samhällsbyggnadskontoret förordan om avslag.

Yttrande från Trafikverket

Trafikverket menar att det är direkt olämpligt att placera reklam i eller i anslutning till korsningar där trafikmiljön är komplicerad och distraherande skyltar kan äventyra trafiksäkerheten. Efter en sammanhållen bedömning och med anledning av att de tilltänka vepornas placering är olämplig och då trafikmiljö bedöms vara komplicerad på den aktuella platsen, anser Trafikverket att det är olämpligt med uppsättning av vepor på fastigheten Svärdet 1.

Yttrande från sökande

Sökande menar att de inte har något budskap på veporna som distraherar en förare på E20 och att fastigheten ligger en bit bort från korsningen samt att veporna har suttit uppe dryg 3,5 år utan kollisioner i korsningen. Vidare tycker sökande att veporna pryder fasaderna elegant och är en del av Toyotas marknadsföringsprogram. Budskapet byter 3 – 4 gånger/år.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) delar sökandes åsikt om att veporna är stilrena och inte förfular fastigheten. SBK har dock gjort en samlad bedömning och anser att det är olämpligt att placera veporna på den norra och västra fasaden med tanke på den komplicerade trafikmiljön och hänsyn till stadsbilden (8 kap 9 § PBL).

2018-08-27

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2018-08-20, § 112.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan. Placeringen av veporna på den norra och västra fasaden är olämplig med tanke på den komplicerade trafikmiljön och hänsyn till stadsbilden.

Upplysningar

Lagrum

8 kap 9 § plan- och bygglagen

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Avgift 20 930 kronor enligt Alingsås kommuns bygglovtaxa.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Bilaga: yttrande från Trafikverket, yttrande från sökande, fotografier från platsen, bild på veporna, karta

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Svärdet 1, ansökan av skylt/ljusanordning
- Handlingar, Svärdet 1, avslag för vepor
- Översiktskarta, Svärdet 1, avslag för vepor
- Svärdet 1_PH, pp

Paragrafen är justerad

	Justeraandes sign	Justeraandes sign	Justeraandes sign	Uttragsbestyrkande
--	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

2018-08-27

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 136 2018.140 SBN

Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av Räddningsstation (2018-0413)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-06-08 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av räddningsstation på fastigheten Stormansgården 1 och på del av Bälinge 6:16. Sökandens bakgrund till ansökan är behovet av en ny räddningsstation för sametablering av brand- och ambulansstation som klarar dagens säkerhetskrav och krav på uthållighet vid höjd beredskap.

Den tänkta byggnadsplatsen berörs av detaljplan DP 193 (laga kraft 2014-10-01). Planens genomförandetid är 10 år från lagakraftdatumet. Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att bygga ut väg E20, samt att pröva möjligheten att väster om E20 skapa ett område för icke miljöstörande verksamheter, huvudsakligen inom transport och logistik. För den tänkta byggnadsplatsen gäller bestämmelserna:

J1 tillåten markanvändning är Industri, ej miljöstörande;

e140 max 40 % av den aktuella fastighetsarean får bebyggas;

m1 Belastning på marken från byggnad, trafik samt genom uppfyllnad över marknivån

enligt grundkartan får uppgå till maximalt 50 kPa. Annan belastning är tillåten om en detaljerad stabilitetsutredning visar att stabilitetskrav för nyexploatering klaras; Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Den tänkta byggnadsplatsen, som är belägen längsmed Tokebackavägen, ca 150 meter från E 20, domineras av ett öppet fält som sluttar svagt ner mot Sävån. Området i närheten av den tänkta byggnadsplatsen är obebyggt bortsett från två äldre mangårdsbyggnader och en ladugård invid motorvägen.

Fastighetsarean för den kvartersmark där räddningsstationen är tänkt att placeras är ca 27 800 m². Ungefärlig sammanlagd byggnadsarea är enligt inlämnat skissförslag 3 958 m², vilket motsvarar ca 14 % av fastighetsarean. Markbelastning för den tänkta räddningsstationen har inte redovisats.

Vid ärenden om förhandsbesked prövas markens lämplighet för en viss tänkt åtgärd. I och med att den tänkta byggnadsplatsen ligger inom detaljplanerat område skall den tänkta användningen prövas mot detaljplanens användningsbestämmelse, som i detta fall är J1 Industri, ej miljöstörande. Byggnadens utformning och placering prövas inte i detta ärende.

Yttranden

Miljöskyddskontoret har lämnat följande yttrande gällande ansökan:

”Det finns naturvärden i Bäsjöbäcken. Försiktighet bör iakttas vid en ev byggnation.”

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Samhällsbyggnadskontoret kommunicerade 2018-07-02 sin bedömning att verksamhet med utryckningsfordon inte ryms inom den gällande användningsbestämmelsen. Sökanden gavs då möjlighet att inkomma med yttrande.

Yttrande från sökanden (och representanter från Räddningstjänsten och Ambulanssjukvården) inkom i e-post 2018-07-06. Yttrandet kan sammanfattas: "Sedan en tid har ambulanssjukvården och Räddningstjänsten Alingsås/Vårgårda samarbetat kring frågan om att samlokalisera sina verksamheter i en gemensam station. (...) En samverkan mellan ambulanssjukvård och räddningstjänst är generell sett både naturlig och önskvärd eftersom verksamheterna får möjlighet att samöva, nyttja gemensamma möteslokaler, ha gemensam tvätthall, träningshall, utlämningsutrustningar samt gemensamma utryckningsvägar. (...) Att hitta lämpliga tomter för var och en av verksamheterna är en stor och problematisk utmaning. Den föreslagna placeringen i Tokebacka är en utmärkt lösning både i dagsläget och i framtiden med tanke på utbyggnad av stad och infrastruktur. (...)

Att dessa verksamheter betecknas som miljöstörande i ett industriområde intill den hårt trafikerade E20 med hänvisning till att våra fordon är störande är svårt att förstå. Dessutom är det i planen tänkt att en drivmedelsstation ska kunna etablera sig med tillhörande fordonsrörelser på intilliggande fastighet. Om man inte kan bedriva dessa verksamheter på ett industriområde nära stora vägar, var kan man då etablera denna typ av samhällsviktiga funktion.

Verksamheterna med dagens stora besvär i bostadsområden och serviceområden vid våra utryckningar innebär att man riskerar att viktiga funktioner och indirekt riskerar medborgares rätt till hjälp."

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

I Boverkets planbestämmelsekatalog (för detaljplaner upprättade inom tidsintervallet 2012-11-03 – 2015-01-01) finns följande förklaring till bestämmelsen J Industri: "(...) Vad ingår i ändamålet: Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en idustriefastighet, annars bör beteckningen vara kontor eller en kombination (...)" I samma planbestämmelsekatalog finns följande förklaring till bestämmelsen T Trafik: "(...) Vad ingår i ändamålet: Till T trafik hör trafik, godstrafik och räddningstjänst som tar i anspråk kvartermark, det vill säga trafik med järnväg, bil, buss taxi, utryckningsfordon (...) med mera. Till ändamålet räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas, till exempel stationer, magasin, verkstäder och lastanordningar. (...)" Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att användningen Räddningsstation inte ryms inom kvartermark med ändamålet J Industri. Den ansökta åtgärden avviker därmed från detaljplanen.

Enligt PBL 9 kap 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och "1. avvikelsen är liten". Att marken ska användas för ett annat ändamål än det som avses i detaljplanen är inte att anse som en liten avvikelse som kan godtas med stöd av PBL 9 kap 31 b §.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31 c § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden "1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget allmänt gemensamt behov eller ett allmänt intresse". Uppförandet av en ny räddningsstation med sametablering av brandstation och ambulanssjukvård kan anses utgöra ett sådant allmänt intresse, men eftersom detaljplanens genomförandetid löper ut 2024-10-01 kan förhandsbesked om bygglov inte meddelas med stöd av denna paragraf.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt förhandsbesked om bygglov inte kan meddelas för den ansökta åtgärden, då avvikelsen inte kan bedömas som liten och inte kan bedömas som förenlig med planens syfte att "(...) pröva möjligheten att väster om E20 skapa ett område för icke miljöstörande verksamheter, huvudsakligen inom transport och logistik".

Vidare gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att en ändring av detaljplanen behöver göras för att pröva möjligheten till nybyggnad av räddningsstation på den aktuella platsen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut: Negativt förhandsbesked meddelas med stöd av plan- och bygglagen 9 kap 17 och 30 §§.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2018-08-20, § 113. Arbetsutskottet lämnade då följande förslag till beslut: Arbetsutskottet föreslår att nämnden återremitterar ärendet till kontoret för att utreda positivt förhandsbesked, med motiveringen att avvikelsen är godtagbar. Sakägare behöver höras.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till kontoret för att utreda positivt förhandsbesked, med motiveringen att avvikelsen är godtagbar. Sakägare behöver höras.

Handlingar som ligger till grund för beslutet: Ankomststämplad:

Ansökningsblankett, reviderad 2018-08-13

"Redogörelse av effekter vid sametablering av Brand och Ambulansstation" 2018-06-08

Handlingar tillhörande ansökan (kartor, ritningar, illustrationer och situationsplaner m.m.) 2018-06-08

Kommunicering om avslag med bilagor (utdrag ur Boverkets

Planbestämmelsekatalog) upprättad 2018-07-02

Sökandens yttrande 2018-07-06

2018-08-27

Expedieras till

Sökanden, Bälinge 6:16, Akten

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av räddningsstation
- Handlingar tillhörande ansökan, Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av räddningsstation
- Kommunikering om avslag, Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av räddningsstation
- Redogörelse av effekter vid sametablering av brand och ambulansstation, Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av räddningsstation
- Sökandens yttrande, Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av räddningsstation
- Översiktskarta, Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av räddningsstation
- Stormansgården 1 och del av Bälinge 6:16 FB AJ, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 137 2018.133 SBN

Högbråten 1:9. Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2017-0845)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Högbråten 1:9. Bostadshuset är tänkt att uppföras i ett plan med en byggnadsarea på ca 128 m².

Den befintliga fastighetens storlek är 100 281 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får, med föreslagen utformning, en yta på ca 1 800 m². På Högbråten 1:9 ligger sedan tidigare ett befintligt bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, dessa påverkas ej av den sökta åtgärden.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser. Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

R2. Långsiktigt bestående skogsbruk: Skogsbruk klass 1-2. Åtgärder får inte vidtas som hindrar ett rationellt skogsbruk.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark/skogsmark. Byggnadsplatsen ligger inom tertiär skyddszon för Färgens ytvattentäkt samt inom ett område med normal radonrisk.

Den tänkta tomten ligger intill en gård som har djurhållning i en liten skala. För närvarande innebär detta 2-4 hästar, men ägaren till gården har även framfört att andra djur kan finnas på gården i olika perioder, dock aldrig i någon större skala.

Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan. Ny infartsväg till byggnadsplatsen kommer behöva anordnas. Infartsvägens anslutning sker till Högbråtenvägen. Byggnaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Yttranden

Berörda grannar, Högbråten 1:21, Högbråten 1:5, Högbråten 1:15, Högbråten 1:12 och Högbråten 1:16, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Högbråten 1:21, Högbråten 1:15, Högbråten 1:12 och Högbråten 1:16, utan invändningar mot förslaget.

En av delägarna till Högbråten 1:5 skriver i sitt yttrande 2018-06-12:
 Bedriver hästverksamhet vid tomtgräns.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Övriga delägare till Högråten 1:5 har inga invändningar mot åtgärden.

De sökande har informerats om yttrandet från Högråten 1:5 och lämnat följande kommentar:

Vi har tagit emot grannes information om djurhållning i närhet till vår tilltänka byggnation, vi har inga erinringar mot detta och kommer inte framställa klagomål efter beslut.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan, ÖP 95. Åtgärden utgör inget hinder för ett rationellt jordbruk. Den aktuella platsen bedöms inte ha några särskilda natur-, kulturvärden eller andra allmänna intressen. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Djurhållningen på den intilliggande gården bedöms vara av sådan liten skala att den inte utgör ett hinder för ett bostadshus på den tänkta tomten. De riktlinjer och rekommendationer som finns föreskrivna, från bl.a. Länsstyrelsen, kring avstånd mellan bostäder och djurhållning avser främst gårdar med större antal djurenheter än den aktuella. En gård med endast ett fåtal djurenheter medför en betydligt mindre risk att upplevas som en olägenhet än en gård av större omfattning. De sökande har även uttryckt att de är medvetna om närheten till den aktuella djurhållningen och att de inte har någonting att erinra mot detta.

Infartsväg bedöms kunna anordnas till den tänkta tomten. Infartsvägens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

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

Detaljplan behöver inte upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2018-08-20, § 114.

Beslut

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

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

Villkor

Bostadsbyggnaden ska placeras med största möjliga hänsyn till närliggande gård med djurhållning.

Upplysningar

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

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

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret innan bygglov kan beviljas.

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

Avgift för förhandsbesked tas ut med 14 426 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked 2017-12-22

Översiktskarta 2017-12-22

Situationsplan 2018-01-19

Expedieras till

Sökande, Sakägare fk (Högbråten 1:21, Högbråten 1:5, Högbråten 1:15, Högbråten 1:12, Högbråten 1:16), POIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Högbråten 1:9, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus
- Situationsplan, Högbråten 1:9, förhandsbesked
- Karta, Högbråten 1:9, förhandsbesked
- Översiktskarta, Högbråten 1:9, förhandsbesked
- Högbråten 1.9 FB MC, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 138 2018.136 SBN

Västerbodarna 1:234, avslag förhandsbesked

Ärendet utgår.

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 139 2018.138 SBN

Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4, Torska 3:2, strandskyddsdispens för nedgrävning av kabel (2018-0240)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nedgrävning av kabel från befintlig nätstation/transformatorstation till ett nytt enbostadshus på fastigheten Torska 3:2. Kabeln är tänkt att förläggas till största delen inom befintlig röjd ledningsgata för luftledning. Ansökan om strandskyddsdispens avser också avverkning av ett tiotal granar i 10-20 års ålder och enstaka björk och gran av ca 40-50 års ålder, samt sprängning av berg i dagen längs ca 40 meter av sträckningen (enligt till ansökan hörande informationskarta) för framkomlighet.

Avstånd från strandlinjen till den sträckning där kabeln är tänkt att grävas ner är ca 200 m.

Som skäl för dispensen har sökanden angett att anläggningen för sin funktion måste ligga inom strandskyddsområdet (vid vattnet) och behovet inte kan tillgodoses utanför området, samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Sökandens motivering till hur grunden för dispensen uppfylls:

"Området för kabeln behöver tas i anspråk då kundens anslutningspunkt ligger inne i strandskyddat område där strandskydd(-sdispens) redan är beviljat, se Dnr 2017.155 (...). Eftersom kundens anslutningspunkt ligger så pass långt ifrån Vattenfalls närmsta anslutningspunkt så måste en ny kabel förläggas från nätstationen fram till kund för att erhålla de elektriska värdena enligt standard. Kortast möjliga sträckan motiveras i detta fallet då största delen av sträckan är en befintlig ledningsgata där miljöpåverkan är momentan då det endast är miljöpåvekan undersjälva förläggningen, efteråt kan marken växa igen.

De alternativa vägarna utanför strandskyddat område är ej motiverad då påverkan för de boende blir större, kostnaden för Vattenfall blir högre då det är en längre väg och kan innehålla mer miljöpåverkan i form av avverkning samt grävning invid stenmur och även mer förbrukat material."

Strandskyddsdispens för enbostadshus på fastigheten Torska 3:2 (tidigare Torska 3:1) beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-08-21 (beslut SBN § 109 Dnr 2017.155 SBN). Bakgrunden till att strandskyddsdispens för ny byggnad beviljades var att när positivt förhandsbesked för nybyggnad på platsen meddelades, i december 2016, fanns inte den ändrade strandskydds zonen från Länsstyrelsen med i det kartunderlag som låg till grund för förhandsbeskedet. Länsstyrelsen godkände denna strandskyddsdispens 2017-10-06 i beslut med diarie-nr 526-28744-2017. (Se handlingar som tillhör beslutet.)

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 3 anger att inom ett strandskyddsområde får inte grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkt 1 och 2 i samma paragraf. Enligt MB 7 kap 18 b § får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

Enligt MB 7 kap 18 c § 3 får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som dispensen avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet, och inte kan tillgodoses utanför området.

Enligt MB 7 kap 18 c § 6 får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispenssskäl enligt punkt 3 föreligger, då anläggningen (kabeln) behöver förläggas inom strandskyddsområdet för att kunna ansluta enbostadshuset på fastigheten Torska 3:2 (tidigare Torska 3:1) till befintligt elnät i området, till en rimlig kostnad och med elektriska värden enligt standard.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att även dispenssskäl enligt punkt 6 föreligger, då förhandsbesked för nybyggnad beviljades mot bakgrund av fel kartunderlag, och att man då av samma skäl inte beaktade strandskyddsfrågan när det gällde framdragning av elkabel till det nya enbostadshuset.

Samhällsbyggnadskontorets representant har gjort platsbesök tillsammans med kommunekologen, som gjorde bedömningen att det inte finns några unika naturvärden inom det berörda området, vilket till största delen består av en slybevuxen ledningsgata samt planterad granskog med ca 10-20 år gamla granar. Det område som berörs bedöms inte innehålla några särskilt skyddsvärda naturtyper eller arter.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att de ansökta åtgärderna inte innebär att växt- och djurlivet påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområdet inte påverkas av de åtgärder som ansökan gäller.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet, 2018-08-20, § 116.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-27

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nedgrävning av kabel från befintlig nätstation/transformatorstation, avverkning av ett tiotal granar i 10-20 års ålder och enstaka björk och gran av ca 40-50 års ålder, samt sprängning av berg i dagen längs ca 40 meter av sträckningen (enligt till ansökan hörande informationskarta).

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 påbörja byggnadsarbetet innan startbesked för bygglövsbefriad åtgärd har meddelats.

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

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 465 kronor. Faktura sänds separat.

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4, Torska 3:2, strandskyddsdispens för nedgrävning av kabel
- Strandskyddsöversikt och karta med ansökta åtgärder, Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4 och Torska 3:2, Strandskyddsdispens
- Tidigare beslut om STD, Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4 och Torska 3:2, Strandskyddsdispens
- Översiktskarta, Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4 och Torska 3:2, Strandskyddsdispens
- Råbockekullen 1.2 m fl STD AJ, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 140 2018.139 SBN

Skämningared 1:39, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av en komplementbyggnad på 24,5 m² (bygglovsbefriad åtgärd). Komplementbyggnaden byggs på plintar och är tänkt att användas som gäststuga.

Den tänkta byggplatsen ligger inom befintlig tomtplats, ca 175 meter från strandlinjen.

Bedömning

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 1 anger att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras. Enligt MB 7 kap 18 b § får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

Enligt MB 7 kap 18 c § 1 får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den tänkta placeringen för komplementbyggnaden ligger inom ianspråktagen hemfridszon, och att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Den nya byggnaden bedöms inte innebära att hemfridszonen utökas.

Allmänhetens tillgång till strandområdet försämras inte av åtgärden.

Förutsättningarna för växt- och djurlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt i och med åtgärden.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet, 2018-08-20, § 117.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad/gäststuga på fastigheten Skämningared 1:39.

2018-08-27

Upplysningar

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

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan startbesked för bygglovsbefriad åtgärd har meddelats.

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

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 465 kronor. Faktura sänds separat.

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Skämningared 1:39, strandskyddsdispens
- Ritningar, Skämningared 1:39, strandskyddsdispens
- Situationsplan och karta med tomtplatsbestämning, Skämningared 1:39, strandskyddsdispens
- Översiktskarta Skämningared 1:39 strandskyddsdispens
- Skämningared 1.39 STD AJ, pp

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 141 2018.004 SBN

Anmälan om delegerade beslut till SBN 2018-08-27**Ärendebeskrivning**

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

Förvaltningschefsbeslut: Delegationsbeslut för ändring av attesträttighet för Emma Frygne.

Bygglov: nr 479 - 654

GIS-avdelningen: Beslut fattade i juni och juli 2018

Planavdelningen: Inga beslut fattade

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna.

Beslutsunderlag

- Anmälan om delegerade beslut till SBN 2018-08-27
- Återrapportering av inkomna delegationsbeslut

Paragrafen är justerad

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-08-27

§ 142 2018.005 SBN

Inkomna skrivelser/meddelanden till SBN 2018-08-27
Ärendebeskrivning

Inkomna skrivelser/meddelanden som redovisas under egen punkt. Samtliga skrivelser lämnas till handläggare för eventuell åtgärd och för kännedom till samhällsbyggnadsnämnden.

1. KS § 104, 2018-06-18, Genomförande av handlingsplan Effekt #10 –
 Uppdragsbeskrivning förvaltningschefer
 Ärende 2018.122/200 SBN-001

2. Bilaga, KS § 104, 2018-06-18, Delegationsbeslut
 Ärende 2018.122/200 SBN-002

3. KS § 103, 2018-06-18, Genomförande handlingsplan Effekt #10 – Tidsbegränsade
 förvaltningschefsförordnanden
 Ärende 2018.122/200 SBN-003

4. Bilaga, KS § 103, 2018-06-18, Delegationsbeslut
 Ärende 2018.122/200 SBN-004

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av skrivelserna och lägger dem till handlingarna.

Beslutsunderlag

- Inkomna skrivelser/meddelanden till SBN 2018-08-27
- Återrapportering av inkomna skrivelser

Paragrafen är justerad