

2020-11-16

Plats och tid	Skräddaren kl. 14:00-17:15	Paragrafer	§§223-237
Beslutande	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Lars Larsson (S) Thomas Olofsson (S) Thorsten Larsson (M) Lars Bolminger (L) §§223-226, §§228-237 Björn Källhult (KD) §§223-226, §§228-237 Christian Wiberg (MP) Martin Pehrsson (S) (Deltar digitalt) §227 ersätter Björn Källhult (KD) pga jäv Björn Dahlin (M) ersätter Karin Schagerlind (M) Mats Bjelkemyr (SD) ersätter Boris Jernskieg (SD) Lennart Pettersson (S) (Deltar digitalt) Leif Åkerblad (C) John Hedlund (V)		
Ej tjänstgörande ersättare	Martin Pehrsson (S) (Deltar digitalt) §§223-226, §§228-237		
Övriga deltagare	Fredrik Linusson (Förvaltningschef) Rebecca Tollemark (Nämndsekreterare) Mika Lindberg (Avdelningschef ekonomi) §224 Sophia Cohen (Bygglovshandläggare) §§225-237 Cecilia Sjölin (Planchef) §223, §227 Kristine Bayard (Planarkitekt) §227		
Utöses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras digitalt.		
Sekreterare	Rebecca Tollemark		
Ordförande	Karl-Johan Karlsson (C)		
Justerande	Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2020-11-16		
Datum för anslags uppsättande	2020-11-23	Datum för anslags nedtagande	2020-12-15
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		

2020-11-16

- § 223 Information
- § 224 Ekonomiuppföljning
- § 225 Sammanträdestider för Samhällsbyggnadsnämnden 2021
- § 226 Handlingsplan våldsbejakande extremism
- § 227 Omvandlingsområde Färgens Östra Strand
- § 228 Centrum 1:6, bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2020-0817)
- § 229 Ekhagen 6, bygglov tillbyggnad av enbostadshus (2020-0696)
- § 230 Ladan 1, bygglov ombyggnad av tankstation (2020-0683)
- § 231 Lergodset 1, bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum (2020-0551)
- § 232 Lo 2:17, bygglov nybyggnad av enbostadshus (2020-0352)
- § 233 Sollebrunn 19:3, anmälan nybyggnad av växthus/uterum (2020-0661)
- § 234 Vässenbo 1:43, bygglov nybyggnad av fritidshus (2020-0163)
- § 235 Delegerade beslut 2020
- § 236 Revidering av planprioritering
- § 237 Övriga ärenden

2020-11-16

§ 223

Information**Ärendebeskrivning**

- Statistik från plan- och bygglovsavdelningen
- Organisationsöversyn

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 224 2020.035 SBN

Ekonomiuppföljning

Ärendebeskrivning

Enligt Alingsås kommuns styrmodell ska löpande uppföljning ske av nämndens ekonomi. Ekonomiska tabeller med förklaringar till större avvikelser presenteras i bifogad bilaga.

Samhällsbyggnadsnämndens skattefinansierade verksamheter prognosticerar i dagsläget ett positivt resultat med ca 2 000 tkr. Både positiva och negativa avvikelser påverkar det förväntade resultatet men fortfarande finns osäkerheter i prognosen beroende både på den rådande situationen med spridningen av covid-19 samt väderförhållandena under november och december. Investeringsutfallet förväntas bli ca 9 562 tkr lägre än budget totalt sett.

I dagsläget prognosticeras ett resultat för avfallsverksamheten som är 2 214 tkr bättre än budget. Prognosen är oförändrad sedan föregående prognos i delårsbokslutet. Investeringsutfallet förväntas bli lägre än budgeterat eftersom det i dagsläget inte finns behov av att köpa in något nytt fordon.

VA-verksamheten prognosticerar i nuläget ett positivt resultat för året med 703 tkr. Intäkterna väntas bli högre än budgeterat främst på grund av en ökad vattenförbrukning från hushållen, vilket kan vara en effekt av covid-19. Samtidigt prognosticeras högre totala kostnader i verksamheterna dels vid Nolhaga reningsverk där konsultkostnader och avgifter i samband med ombyggnaden av reningsverket väntas öka och dels inom verksamhet ledningsnät då behovet av utredningar varit stort även där. Då ökningen av intäkterna är större än den förväntade kostnadsökningen väntas det totala resultatet avvika positivt.

Årets VA-investeringar prognosticeras till 66 568 tkr, vilket är 54 122 tkr under budgeterad nivå. Flera större avvikelser förekommer på projektnivå på grund av förskjutningar i projektens tidplaner, men huvudsakligen orsakas denna avvikelse av förseningar i projektet för ombyggnad av ARV Nolhaga.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner den ekonomiska månadsuppföljningen.

Expedieras till

KS

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 225 2020.566 SBN

Sammanträdestider för Samhällsbyggnadsnämnden 2021

Ärendebeskrivning

Nämnden beslutar årligen om sammanträdesdagar för nämnd och arbetsutskott. Mötesdagar är måndagar om inget annat anges. Förvaltningen har upprättat ett förslag till sammanträdesdagar för samhällsbyggnadsnämnden 2021 som framgår i tjänsteskrivelsen.

Vissa av mötesdagarna sammanfaller med kommunstyrelsens möten, och i de fallen läggs samhällsbyggnadsnämnden på förmiddagen.

Möten har i möjligaste mån inte förlagts till skollov.

Ordinarie möten i juli föreslås (AU 19 juli och nämnd 26 juli), vilket är en nyhet jämfört med tidigare år.

Följande mötestider föreslås:

AU (kl. 09.00 Tekniska ärenden, kl. 10.30 plan- och bygg):

- 18 jan
- 8 feb
- 15 mars
- 12 april
- 10 maj
- 7 juni
- 19 juli
- 16 aug
- 20 sept
- 18 okt
- 15 nov
- 6 dec

SBN:

- 25 jan (kl. 14.00)
- 22 feb (kl. 14.00)
- 22 mars (kl. 14.00)
- 19 april (kl. 14.00)
- 17 maj (kl. 14.00)
- 14 juni (kl. 14.00)
- 26 juli (kl. 14.00)
- 23 aug (kl. 09.00)
- 27 sept (kl. 09.00)
- 25 okt (kl. 14.00)
- 22 nov (kl. 14.00)
- 13 dec (kl. 09.00)

2020-11-16

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förvaltningens förslag till sammanträdestider 2021.

Expedieras till

SBK ledningsgrupp, KLK fk

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 226 2020.620 SBN

Handlingsplan våldsbejakande extremism

Ärendebeskrivning

Alingsås kommun arbetar förebyggande mot våldsbejakande extremism och kommunstyrelsen har ett ansvar att årligen följa upp och vid behov revidera riktlinjerna. Kommunstyrelsen antog den 14 oktober 2019 § 185, "Riktlinjer i arbetet mot våldsbejakande extremism inklusive handlingsplaner från nämnder och bolag". Dessutom beslutade kommunstyrelsen att samtliga nämnder och bolag ska skicka in sina reviderade handlingsplaner till kommunledningskontoret senast den 31 januari 2020.

Förvaltningens yttrande

Kommunledningskontoret har under hösten 2019 tagit fram ett förslag på reviderad handlingsplan för kommunstyrelsen, enligt den mall som bifogats riktlinjerna. Handlingsplanen innebär att kommunstyrelsen ska skaffa sig en kommunal lägesbild, samverka med andra aktörer, bedriva förebyggande arbete samt lära om metodutveckling.

Beslut

Förvaltningens handlingsplan för arbetet mot våldsbejakande extremism antas.

Expedieras till

KS

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 227 2017.200 SBN

Omvandlingsområde Färgens Östra Strand

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende. Syftet är också att inom planområdet upphäva samtliga områdesbestämmelser i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft.

Området vid Färgens östra strand är ett så kallat omvandlingsområde. Området som från början var ett renodlat fritidshusområde övergår numera successivt till ett åretruntboende. Planområdet är varierat och karaktären av fritidshusområde lever fortfarande kvar. Inom planområdet finns ca 160 befintliga bostadshus varav ca 60% utgörs av fritidshus.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-25 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 2019-07-01 – 2019-08-11. Sammanlagt inkom 41 yttranden från remissinstanser och sakägare under samrådstiden.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har i Samrådsredogörelse 2020-10-27 kommenterat de synpunkter som kom in under samrådstiden. Efter samrådet har flera justeringar gjorts i planhandlingarna i enlighet med samrådsredogörelsen, och ett granskningsförslag har upprättats som finns redovisat i Plankarta och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Plankarta och illustrationskarta är i denna detaljplan uppdelad i tre olika sidor vardera med anledning av planområdets storlek. Planläggningen sker med standardförfarande och beslut om granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Huvuddelen av bebyggelsen i planområdet omfattas av områdesbestämmelser som begränsar den största tillåtna byggnadsarean. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva samtliga områdesbestämmelser.

Denna detaljplan med dess bestämmelser ger möjlighet att bygga större hus än vad som är tillåtet idag vilket förbättrar möjligheten att erhålla permanentbostadsstandard. Den största tillåtna byggnadsarean (BYA) har utökats i granskningsförslaget och föreslås följa fastigheternas storlek och regleras i % av fastighetsarean. Endast friliggande enbostadshus tillåts i området.

Bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd har lagt tills i granskningsförslaget (tidigare tilläts endast en våning). Husen får högst utföras med en nockhöjd på antingen 8 eller 6 meter. Vilken nockhöjd som tilläts har bedömts utifrån nockhöjd på befintlig byggnad samt påverkan på grannars utsikt mot sjön.

2020-11-16

Utöver de nya tomter som kan uppkomma vid avstyckning av befintliga föreslås en del ny bostadsbebyggelse och vid samrådet föreslogs ca 50 stycken nya tomter på olika platser i planområdet. Flertalet av dessa har tagits bort och endast 12 kvarstår. Skälet till detta är att olika förutsättningar gör en byggnation olämplig eller olaglig med hänsyn till strandskyddslagstiftningen. Efter samrådet har flera utredningar tagits fram såsom Naturvärdesinventering och arkeologisk undersökning och hänsyn har behövts tas till resultatet av dessa. Länsstyrelsen framförde vid samrådet att strandskyddsfrågan måste lösas på ett mer tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

I Skämningared har flera tomter tagits bort eftersom där råder strandskydd och det saknas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. De tomter som tidigare föreslagits i Svanvik har tagits bort eftersom flera nya fornlämningsfynd gjorts vid den arkeologiska undersökningen. De nya tomter som tidigare föreslagits norr om befintlig bebyggelse i Pojkebo har tagits bort av hänsyn till de höga naturvärden som finns på platsen.

Vid samrådet föreslogs en byggrätt för utbyggnation av befintlig verksamhet på Färgengården i Sundet och en byggrätt för bostäder på Pojkebo lägergård. Efter samrådet har dessa byggrätter tagits bort och strandskyddet kommer att kvarstå. Motivet till detta är svårigheten att upphäva strandskyddet inom lägergårdarnas område. Länsstyrelsen har påtalat att en lägergård inte har en etablerad hemfridszon och därför går det inte hävda att marken är ianspråktagen. Fastigheterna är inte heller avskilda från stranden av bebyggelse som ligger närmre. Sammanfattningsvis finns inga särskilda skäl för upphävandet. Vid utbyggnad eller omvandling av lägergårdarna kommer planerad byggnation att prövas i ett bygglovsskede och upphävande av strandskydd prövas i samband med ansökan om strandskyddsdispens.

Efter samrådet har det klarlagts att Svanvik även fortsättningsvis inte kommer att omfattas av strandskydd. Användningen allmän plats - NATUR har därför lagts till inom strandområdet i Svanvik för att säkerställa allmänhetens tillträde och ett bevarande av naturen vid stranden.

Inom planområdet finns bebyggelse som har högt kulturhistoriskt värde enligt Kulturmiljöprogrammet (2018-04-25, § 88). Byggnaderna föreslås i detaljplanen få skydds- och varsamhetsbestämmelser och bestämmelserna har preciserats inför granskningen. En k-bestämmelse har tagits bort för fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:50 trots att den pekas ut i kulturmiljöprogrammet. Det beror på att den efter samrådet visat sig vara i dåligt skick.

Idag sköts de lokala vägarna av fyra olika vägföreningar och enligt inriktningsbeslut i Samhällsbyggnadsnämnden (2017-10-23, §134) föreslås ansvaret för drift och underhåll i framtiden vara fördelat på samma sätt som idag, med enskilt huvudmannaskap.

Inför samrådet undersöktes möjligheten att i framtiden koppla samman de tre befintliga vägarna och en vägförbindelse mellan Svanviksvägen och Pojkebovägen föreslogs i plankartan. Vägförbindelsen har tagits bort eftersom Länsstyrelsen ställde krav på fler undersökningar gällande naturvärden och arkeologi. Eftersom de boende i dagsläget är emot en sammankoppling och kommunen inte haft för avsikt att ställa krav på att sammankopplingen genomförs, har det inte ansetts rimligt att undersöka frågan mer. I framtiden är det ändå möjligt för de boende, genom vägföreningarna, att själva besluta om en eventuell sammankoppling och därefter genomföra en byggnation av vägen.

2020-11-16

Flera remissinstanser och sakägare har framfört synpunkter gällande dagvatten och konsekvenser på vattentäkten. Inför granskningen har därför en dagvattenutredning beställts. Utredningen är ännu inte helt klar och därmed är planhandlingarna inte färdigställda. (De textavsnitt som ännu inte är färdigställda är i handlingarna blåmarkerade). Det arbete som kvarstår inför granskningen är:

Komplettering av planbeskrivningen ang. dagvatten, släckvatten samt konsekvenser på vattentäkt och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Förtydliganden i samrådsredogörelsen av kommentarer till de remissinstanser och sakägare som haft synpunkter om dagvatten och konsekvenser på vattentäkten.

För att spara tid föreslås att Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om att granskning ska hållas efter att ovanstående kompletteringar genomförts.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att efter att kompletteringar angående dagvattenfrågor genomförts, hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Expedieras till

Planenheten (CS, JS, KB)

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 228 2020.635 SBN

Centrum 1:6, bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2020-0817)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-13 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten CENTRUM 1:6 och CENTRUM 1:34.

Kvarteret består av två stycken separata fastigheter. Ett tidigare bygglov har beviljats för åtgärden i ärende LOV 2020-134 och beslut § 172 2020.467 SBN. Under handläggning av det tidigare beviljade bygglovet konstaterades att det fanns en påtaglig fara för att träden i den närliggande biotopskyddade allén kunde komma till skada av byggnationen. Efter att bygglovet beviljades har sökanden konstaterat att det trots tidigare undersökningar och åtgärdsprogram kvarstår en påtaglig risk för att träden skadas. Det nu ansökta bygglovet innebär en anpassning till dessa förutsättningar. Parkeringsgaraget under jord har nu en mindre utbredning och för att trots det kunna anlägga samma antal parkeringsplatser som tidigare flyttas de tidigare källarförråden upp till vindsplanet. För att göra vindsplanet tillgängligt anläggs ett hisschakt som blir synligt som en takhuv ut mot Norra Ringgatan. Invändig planlösning på plan 15 i hus C och plan 10 i hus E, samt trapphus i hus E är förändrat från det föregående beviljade bygglovet. Ansökan inkom 2020-10-13 och avser bygglov för nybyggnation av flerbostadshus på fastigheterna. Husen består av bostadslägenheter, en verksamhetslokal och garage. Totalt innebär bygglovet att 123 lägenheter byggs, varav sex lägenheter är studentlägenheter. En verksamhetslokal uppförs. Inom kvarteret byggs ett underliggande garage (2915 BTA) och inom detta inryms 71 parkeringsplatser, cykelplatser (166) och teknikutrymmen. På kvarterets södra del anläggs 14 parkeringsplatser ovan mark och på gården inryms 45 cykelplatser. Cykelförvaring i förråd 7 platser och cykelplatser på vindsplanet är 34 st. Sammanlagt anläggs därmed 85 st. bilparkeringsplatser och 252 st. cykelplatser. Total byggnadsarea för hela byggnationen är 2418 kvadratmeter. Total Bruttoarea inklusive verksamhetslokal är 8759 kvadratmeter. Kulör och material redogörs för i det utvändiga kulörprogrammet .

Förutsättningar

Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket beskrivs och motiveras enligt följande: "Småstadsmiljö med välbevarad trädadsbebyggelse anpassad till stadens huvudsakligen under 1600- och 1700-talet framvuxna stadsplan och bl.a. förknippad med Jonas Alströmer och dennes statsfinansierade industriprojekt under 1700-talet" (Riksantikvarieämbetet 1996-08-27). Centrum 1:6 och 1:34 ligger i direkt närhet till det utpekade riksintresseområdet.

I Fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har aktuellt planområde beteckningen "Bostäder med inslag av verksamheter/Utbyggnad blandstaden". Fördjupning av översiktsplanen för stadskärnan tangerar planområdet och beskriver bl.a. att det är karaktären med exempelvis slutna gaturum, öppna gårdar och småskalighet i bebyggelse och fastighetsstruktur som är viktig att värna om. Vid planering är det därför en utmaning att ge rummet en ändamålsenlig funktion och samtidigt en historiskt förankrad identitet. Vidare beskrivs att även stadskärnans närområde bör planeras med hänsyn till stadskärnans karaktär. Omgivningen kan avvika i sin struktur men det är viktigt att det finns klara fysiska samband mellan stadskärnan och dess omgivning samt att fonder och entréer

2020-11-16

till stadskärnan beaktas vid förändringar utanför stadskärneområdet.

Centrum 1:6 och Centrum 1:34 omfattas av detaljplan DP209. Detaljplanen anger att byggnader får uppföras i maximalt tre våningsplan samt vindsvåning mot Norra Ringgatan och mot prästgårdsvägen. Byggnaden i norr får uppföras i två våningar samt vindsvåning. Planen möjliggör verksamheter i entréplan utmed Norra Ringgatan, samt vid korsningen Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen. Planen medger också en byggnad om fem våningar plus indragen takvåning i planområdets västra del, i anslutning till Brunnsbusallén. Syftet med detaljplanens reglering av utformningen av bebyggelsen var att skapa en kvartersstruktur likt den som återfinns söder om Norra Ringgatan. Skala och uttryck på framtida bebyggelse anges i planbeskrivningen som viktigt att beakta och därför har restriktioner såsom maximal byggnadshöjd och våningsantal, samt att takfot inte får brytas angetts på plankartan. Syftet med det var att få tillkommande byggnation att samspela i skala med närliggande bebyggelse.

Parkeringsnormen för zon två ska tillämpas vid bygglov inom centrum 1:6 och 1:34. Zongränsen går söder om Norra Ringgatan. All parkering ska ske på kvartersmark. Enligt planbeskrivningen innebär det cirka 70-80 parkeringsplatser inom kvartersmarken.

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet utanför översvämningssområdet för Sävån och översvämningrisken vid stigande ytvattennivåer bedöms därför vara liten. Översvämningssproblematik till följd av kraftiga skyfall kan undvikas med en genomtänkt höjdsättning där vatten leds från fasader till mindre känsliga områden. Exploateringen innebär inte någon ökad översvämningssrisk till följd av extrem nederbörd. Då silt förekommer inom området krävs att schakter skyddas mot vatten för att förhindra erosion. I grundvattnet har perkloretylen påträffats. Eftersom en förorening har påvisats inom planområdet finns en planbestämmelse i plankartan som säkerställer att hänsyn tas till föroreningssituationen inför byggnation. Enligt kommunens radonriskkarta från år 2007 beskrivs aktuellt planområde som normalriskområde. För aktuell byggnation planeras ett underjordiskt garage, vilket kommer kunna agera barriär för eventuell radonpåverkan.

Strax söder om planområdet ligger Norra Ringgatans lindallé. Allén utgör gränsen mellan stadens rätvinkliga stadskärna och den övriga bebyggelsen i norr. Allén är en biotopskyddad allé enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. När det gäller den biotopskyddade allén har sökanden inkommit med ett utlåtande från Certifierad Arborist inför bygglovsbeslutet i ärende 2020-134 beslut§ 172 2020.467 SBN (Intyget inkom 2020-06-09). Arboristen ger i utlåtandet konkreta råd om hur schaktningen för parkeringsplatser ska utföras utan att träden tar skada. Efter att ovanstående bygglov beviljades har sökanden upptäckt att risker kvarstår för negativ påverkan på den biotopskyddade allén och det nu ansökta bygglovet är en konsekvens av detta.

Sökanden inkom med ett tillgänglighetsintyg från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet 2020-10-13. Handlingarna är granskade och uppfyller de utformningskrav som ska ställas under bygglovsprövningen.

Detaljplanen har följande bestämmelser: balkonger och skärmtak får skjuta ut över Gata med maximalt 1.8 meter och med en fri höjd av minst 3.5 meter över underliggande mark. Prickmarkerad mark får inte bebyggas med byggnader. Balkonger och skärmtak får vid prickmarkerad mark skjuta ut över marken med maximalt 2 meter och med en fri höjd av

2020-11-16

minst 3.5 meter över underliggande mark. På med kors markerad mark får inga andra byggnader än komplementbyggnader och underjordiskt garage uppföras. Färdig marknivå ovan garage får inte överstiga 65.2 meter över nollplanet. Balkonger burspråk och skärmtak får skjuta ut över marken med maximalt 2 meter. På mark med markering n1 ska marken utformas med genomsläpplig beläggning. Cykelparkering ska finnas för att tillgodose samtliga bostäder och verksamheters behov. Vid bygglovsprövning ska gällande p-norm uppfyllas. Samtliga av dessa bestämmelser uppnås enligt handlingarna för det ansökta bygglovet. Detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea, byggnadshöjder och nockhöjder överskrids inte. Nockhöjden på den huv som uppförs i takfallet på Hus D överensstämmer med angiven maximal nockhöjd. Högsta tillåtna våningsantal för fasad mot planområdesgräns är i överensstämmelse med detaljplanen.

Detaljplanens bestämmelse att mark med f1 –markering ska utformas med indragen takvåning åt väster och sjätte våningen ska vara indragen minst 1.5 meter från fasadliv och bestämmelsen V 1 uppfylls av ansökt byggnation. Kravet på en genomgående portal med en bredd på minst 5 meter och en fri höjd av 3 meter uppnås och komplementbyggnader har inte en byggnadshöjd som överstiger 3 meter. Upp- och nedfart från garage kommer endast ske mot Prästgårdsvägen och fasader och byggnadsvolymer delas upp i fler än två visuellt individuella vertikala huskroppar mot Prästgårdsvägen. Fasaderna ut mot norra Ringgatan uppnår också detaljplanens bestämmelse om att delas upp i minst två visuellt individuella huskroppar och fasadmaterialet kommer att utföras med en variation av trä och puts. Balkongerna utförs enligt detaljplanens bestämmelser maximalt 3.5 meter breda mot Norra Ringgatan och Prästgårdsvägen och de utgör maximalt 25% av fasadens längd mot Prästgårdsvägen och 50% av fasadens längd mot norra Ringgatan. Balkongräcken utformas som pinnräcken och takmaterial utförs av tegel och plåt i röda och grafitgrå kulörer.

Ett antikvariskt utlåtande av certifierad sakkunnig enligt KUL har inkommit från sökanden inför beviljat bygglov § 172 2020.467 SBN. Det antikvariska utlåtandet inkom 2020-02-18. Enligt utlåtandet är det aktuella förslaget med flerbostadshus och verksamheter att betrakta som antikvariskt godtagbart. Sökanden har också reviderat sin ansökan under bygglovsprocessen och det innebär att den uppnår detaljplanens krav på att vara anpassad till intilliggande kulturmiljö samt stadskärnan som är riksintresse för kulturmiljövård. Alingsås kommuns sakkunniga bebyggelseantikvarier har granskat bygglovshandlingarna 2020-10-21. Vid en avvägning mellan två allmänna intressen, att bevara den biotopskyddade allén och att acceptera en ändring av beviljat bygglov bedömde Alingsås kommuns sakkunniga bebyggelseantikvarier att intresset att långsiktigt bevara allén väger tyngre än den ansökta ändringen av tidigare beviljat bygglov § 172 2020.467 SBN. Takhuven har bedömts som antikvariskt godtagbar och avviker inte till sin utformning från liknande takhuvar för hisschakt inom Alingsås kommuns stadskärna.

Detaljplanen har följande bestämmelse angående markens lämplighet: "Bygglov får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpts till vad som krävs i enlighet med Miljöbalken för känslig markanvändning. Med anledning av detta ska en sakkunnig expert, såsom kommunens miljöinspektör, vara inkopplad under bygglovsskedet." En fördjupad markmiljöundersökning har gjorts av sökanden (incom 2020-05-19). Undersökningen har visat att riskerna för människa och miljö avseende konstaterade halter av perkloretylen/tetrakloreten inte bedöms utgöra någon miljörisk vid planerad byggnation. Bedömningen avseende föroreningsituationen inom nu aktuellt område är att tidigare

2020-11-16

utförda undersökningar, tillsammans med nu utförda kompletterande undersökningar är tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet för valt utförande av byggnationen.

Sammantaget uppfyller den ansökta byggnationen av fastigheterna Centrum 1:6 och Centrum 1:34 de krav som följer av 2 kapitlet och 8 kapitlet Plan- och bygglagen.

Yttranden

Trafik och Planering inkom med ett yttrande angående bygglovsansökan 2020-02-27. ” Vi vill gör alla uppmärksamma på att det måste finnas någon varning för de boende när de skall öppna dörrarna ut mot Prästgårdsvägen så att inte gående kommer till skada när dörrarna öppnas utåt mot trottoaren. I övrigt har vi har inget att erinra på övriga objekt.” Sökanden har efter detta reviderat handlingarna och inkommit med en fotodokumentation där det redogörs för hur visuella markeringar ska utföras.

Kretsloppsavdelningen inkom med ett yttrande 2020-03-02. Yttrandet innehöll upplysningar inför startbeskedet. ” VA-ansökan ska sändas in till Kretsloppsavdelningen/VA. Samråd kring placering av konsoler för vattenmätare samt föreslagen dagvattenhantering ska äga rum med Kretsloppsavdelningen. För upprättande av förbindelsepunkter kontaktas Kretsloppsavdelningen i god tid. Kretsloppsavdelningen ska ges möjlighet att närvara på tekniskt samråd.”

Yttrande från Räddningstjänsten inkom 2020-03-05. Det ena yttrandet gäller synpunkter på brandskyddsbeskrivningen. Sökanden har efter detta bemött synpunkterna 2020-03-24, reviderat vissa handlingar samt inkommit med nya. Tekniska frågor gällande brandskyddet kommer att tas upp i samband med tekniskt samråd och startbesked. Räddningstjänstens synpunkt på uppställningsplats för fordon uppnås genom att ett servitut skrivits med grannfastighet Centrum 1:33 (incom 2020-03-24).

Miljöskyddskontoret inkom 2020-03-12 med synpunkten att de ville få in en remiss om ärendet. En remiss skickades och 2020-03-17 inkom ett yttrande från Miljöskydds enheten angående att överlämnade handlingar i det nu aktuella bygglovsärendet visade att det inte gjorts någon fördjupad miljöteknisk utredning och att det inte framgick om sökanden tagit hänsyn i teknisk utformning av byggnaderna gällande risken för påverkan av inomhusluften och inträngning av Perkloretylen och att det krävdes fördjupade undersökningar för att bedöma vilka risker som föreligger vid nybyggnation på fastigheterna. Även ett tidigare utlåtande från länsstyrelsen bifogades till remissyttrandet. Sökanden lät utföra en fördjupad markmiljöundersökning (incom 2020-05-15) och ett möte genomfördes med sökandens representanter, bygglovshandläggare, bygginspektör och Miljöskydds enheten 2020-05-25. Miljöskydds enheten inkom därefter 2020-06-08 med ett remissyttrande. Det inkomna yttrandet säkrade inte om kravet på markens lämplighet hade säkerställts genom sökandens fördjupade markundersökning. Miljöskydds enheten inkom med ett förtydligande yttrande 2020-07-01 som klarlade att markens lämplighet för byggnationen var säkerställd.

Stadsträdgårdsmästare i Alingsås kommun inkom med ett mejl 2020-05-15. Det gällde problematik kring bygglovsprövningen av markområdet nära de biotopskyddade träden vid Norra Ringgatan. ” Vi på park- och natur kan inte tillåta schakt närmare än 6,0 m från centrum trädets stam. Och all schakt fram till befintlig parkeringsyta (7m) ligger inom vad man brukar benämna som skyddszon, så där krävs att ni anlitar extern specialistkompetens på träd (...) Det behövs också (...) försiktig schakt (handschakt eller vacuumsug) ev.

2020-11-16

rotdraperi och/eller rotkartering, tillgänglig jord/markduk att täcka trädens rötter med, sekator och grensåg att såga raka snitt på de rötter med. Vad som krävs för att inte skada träden kan trädexpert svara på i detalj." Med anledning av yttrandet inkom sökanden med ett utlåtande från Certifierad Arborist (inkom 2020-06-09) där det framgår vad som krävs för att inte skada träden. För att inte riskera att skada träden avser sökanden att uppföra ett mindre parkeringsgarage än vad som tidigare beviljades i beslut § 172 2020.467 SBN.

Bedömning

Ansökt byggnation av flerbostadshus på Centrum 1:6 och Centrum 1:34 överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Byggnationen har en lämplig utformning och utförs med en gestaltning som varsamt anknyter till Alingsås stadskärnas karaktär med slutna gaturum, öppna gårdar samt en upplevd småskalighet i bebyggelseutformningen. Byggnationen har en god helhetsverkan och en god färg- form- och materialverkan. Byggnationen bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Byggnationen bedöms uppfylla de krav som ställs enligt 2 kapitlet och 8 kapitlet och därmed ska bygglov ges enligt Plan- och bygglagen 9 kapitlet 30 §.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnadskontorets sakkunniga bebyggelseantikvarie ska delta under den fortsatta processen (tekniskt samråd, startbesked mm) i syfte att säkerställa att det antikvariska utlåtandet tillvaratas och efterlevs.

Utsedd kontrollansvarig är: Mattias Freiholtz, Burggrevegatan 29, Göteborg.
K-behörighet. SC1271-16 (RISE). Giltig t o m 2021-11-30.

Avgiften för bygglovet är 42 163 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.
Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplysningar

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. Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör på telefon .

Utsakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

2020-11-16

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 (11 kap 51 § PBL).

Beslutet 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.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Yttrande stadsträdgårdsmästaren 2020-10-22
 Yttrande Trafik och planering 2020-10-22
 Yttrande Kretslopp 2020-10-22
 Kommunikation från sökande 2020-10-22
 Skiss Provpunkter 2020-10-22
 Tidigare Nämndbeslut 2020-10-22
 Servitutsavtal 2020-10-22
 Yttrande Miljö 2020-07-01 2020-10-22
 Analysresultat Vedkärnor 2020-10-22
 Analysresultat Slam 2020-10-22
 Analysresultat Porgas 2020-10-22
 Yttrande Räddningstjänst 2020-03-05 2020-10-22
 Utlåtande Arborist 2020-10-22
 Dagvattenutredning 2020-10-22
 Akustikhandling 2020-10-22
 PM fördjupad miljöteknisk markundersökning 2020-10-22
 Yttrande Räddningstjänst 2020-10-22
 Yttrande Miljö 2020-06-08 2020-10-22
 Skrivelse 2020-10-22
 Antikvariskt utlåtande 2020-10-22
 Analys Vedkärnor 2020-10-22
 Analys Slam 2020-10-22
 Analys Porgas 2020-10-22
 Hur man överklagar 2020-10-22
 Yttrande 2020-10-21
 Fasadritning 2020-10-13
 Fasadritning 2020-10-13
 Fasadritning 2020-10-13
 Fasadritning 2020-10-13
 Fasadritning 2020-10-13
 Fasadritning 2020-10-13
 Fasadritning 2020-10-13
 Sektionsritning 2020-10-13
 Sektionsritning 2020-10-13
 Planritning 2020-10-13
 Planritning 2020-10-13
 Planritning 2020-10-13
 Planritning 2020-10-13

2020-11-16

Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Planritning 2020-10-13
Markplaneringsritning 2020-10-13
Nybyggnadskarta 2020-10-13
Teknisk beskrivning 2020-10-13
Anmälan om kontrollansvarig 2020-10-13
Nybyggnadskarta 2020-10-13
Brandskiss 6 2020-10-13
Brandskiss 5 2020-10-13
Brandskiss 4 2020-10-13
Brandskiss 3 2020-10-13
Brandskiss 2 2020-10-13
Utvändigt kulörprogram 2020-10-13
Energiberäkningar 2020-10-13
Ritningsförteckning 2020-10-13
Beräkning parkering 2020-10-13
Ytsammanställning 2020-10-13
Brandskiss 1 2020-10-13
Brandskyddsbeskrivning 2020-10-13
Intyg tillgänglighet 2020-10-13
Kulörprogram 2020-10-13
Hisstopp 2020-10-13
Fasadritning 2020-10-13
Fasadritning 2020-10-13

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig; Grannar fk (Centrum 1:8, Centrum 1:10, Centrum 1:17, Centrum 1:32, Centrum 1:33, Centrum 1:34); Byggnadsinspektör (Patrik Mårtensson)fk, GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, Remissinstans Miljöskyddsenheten fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 229 2020.633 SBN

Ekhagen 6, bygglov tillbyggnad av enbostadshus (2020-0696)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-09-04 och avser Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekhagen 6 (Bergeksgatan 5).

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av DP 121 + DP1Ä, Detaljplan för Alingsås NORRA STADSKOGEN, Ändring av detaljplan för Alingsås, Friytor vid Trollskogsgatan 1. Detaljplanen reglerar i övrigt största sammanlagda byggnadsarean till max 180 kvm per tomt och minsta avstånd 4 meter mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns. På fastigheten finns prickad område, mark som inte får bebyggas.

Yttrande

Bedömning av ärendet hade skickats ut till sökanden den 17 sep 2020 och hade informerats om att planerad åtgärd strider mot detaljplanens bestämmelser och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser (PBL 9:31 b):det ursprungliga bygglov för nybyggnation av hus och garage hade beviljats med en liten avvikelse avseende byggnadsarea, från 180 kvm till 183,3 kvm (BYA hus 155,8 m² + BYA garage 27,5 m²); planerad tillbyggnad med en byggnadsarea på 20 kvm tillsammans med tidigare avvikelse kan inte bedöms som en liten avvikelse då byggnadsarea överskrider planbestämmelsen om max byggnadsarea per tomt; planerad tillbyggnad är placerad delvis på prick mark, mark som inte får bebyggas. Avstånd till fastighetsgräns är under 4 m/ minsta avstånd enligt detaljplan.

Det hade informerats också om möjligheten att återta ansökan eller pröva i befintlig skick och inkomma med eventuell yttrande.

Sökanden hade kommit in med yttrande den 16 okt 2020, se bilaga.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan i det avseende att byggnadsarea överskrider planbestämmelsen om max byggnadsarea per tomt, planerad tillbyggnad är placerad delvis på mark som inte får bebyggas och avstånd till fastighetsgräns är under 4 m/ minsta avstånd enligt detaljplan. Bygglov kan därför inte beviljas för den sökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § PBL.

Förvaltningens förslag till beslut: Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Arbetsutskottet beslutade att hänskjuta ärendet tills samhällsbyggnadsnämnden utan förslag till beslut.

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Björn Dahlin (M), Thorsten Larsson (M), Leif Åkerblad (C), Lars Bolminger (L), Björn Källhult (KD) och Mats Bjelkemyr (SD) yrkar att ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

2020-11-16

Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S), Lennart Pettersson (S), John Hedlund (V) och Christian Wiberg (MP) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer fråga om ärendet ska avgöras idag eller om det ska återremitteras, och finner att ärendet ska återremitteras.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare beredning inför ett eventuellt positivt beslut.

Reservationer

Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S), Lennart Pettersson (S), John Hedlund (V) och Christian Wiberg (MP) reserverar sig mot beslutet.

Expedieras till

Sökanden; Akten

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-09-04

Nybyggnadskarta 2020-09-04

Plan- och sektionsritning 2020-09-04

Fasadritningar 2020-10-16

Bilagor

Bilaga 1- Yttrande från sökanden

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 230 2020.595 SBN

Ladan 1, bygglov ombyggnad av tankstation (2020-0683)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-09-01 och avser permanent bygglov Bygglov av gastankstation på fastigheten LADAN 1 (BORGENS GATA 1).

Förutsättningar

Fastigheten Ladan 1 omfattas av Detaljplan A 472 som vann laga kraft 1986.

Ansökan om permanent bygglov för den gastankstation som tidigare beviljats tidsbegränsat bygglov.

I detaljplanen är markanvändningen reglerad med Jm vilket innebär att området endast får användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet som icke medföra brandfara, sanitär olägenhet eller stör trevnaden.

Inom Ladan 1 är placerat en bensinstation vars placering beviljades i ett bygglov från 1961.

I planbeskrivningen för nu gällande detaljplan A 472 går att utläsa att detaljplanen togs fram som en följd av att tidigare planerade trafikområden inte längre behövdes och därmed möjliggjordes att utvidga kvarteret Slakthuset och Ladan. Tanken var att möjliggöra mer utrymme i kvarteret Ladan och att dåvarande Uno-X med bensinstation och matservering skulle kunna flyttas till kvarteret Slakthuset. Detta var anledning till detaljplanens bestämmelse om markanvändning Gt (bensinstation) på tomten Brandstationen 3 som är placerad på motstående sida av gatan som den nu ansökta fordonsgassationen på Ladan 1.

Det tidsbegränsade bygglovet som gavs för gasstankstationen 2005 förlängdes 2015 (förlängning till 2017-12-31). Detta tidsbegränsade bygglov förlängdes därefter återigen 2018-12-17 genom beslut § 222 2018.164. Det nu gällande tidsbegränsade bygglovet gällde fram till 2020-09-14. Den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får enligt Plan- och bygglagen 9 kapitlet 33 § inte överstiga 15 år.

Detaljplanens markanvändning småindustri av sådan beskaffenhet som icke medföra brandfara innebär att detaljplanen inte medger ett permanent bygglov för den ansökta åtgärden.

De lagrum som finns för att bevilja avvikelser från en detaljplan är Plan och bygglagen 9 kap 31 b p. 2 och 9 kap. 31 c.

Möjligheten till undantag för små avvikelser från detaljplan enligt Plan och bygglagen 9. Kap. 31 b p. 2 är inte applicerbart då detta lagrums krav är att det ska handla om en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Eftersom gällande detaljplans syfte var att inte ha kvar en bensinstation på Ladan 1 och att möjliggöra för bensinstationen på Ladan 1 att flyttas till tomten Brandstationen 3. Användning för ett i planen inte avsett ändamål är inte heller en mindre avvikelse (prop. 1985/86:1 s. 714).

2020-11-16

Möjligheten till undantag enligt Plan och bygglagen 9 kapitlet 31 c kan visserligen ges för en åtgärd inom en detaljplan där genomförandetiden löpt ut om åtgärden tillgodoser ett allmänt intresse och att det är av väsentligt intresse för flera människor att åtgärden kommer till stånd, men lagparagrafen kan endast användas om den är förenlig med detaljplanens syfte. Eftersom syftet med planen var att det inte skulle finnas kvar en bensinstation på Ladan 1 och att det har markanvändning småindustri som inte medför brandfara, uppfyller den ansökta gastankstationen inte lagkravet för undantag från detaljplanens bestämmelser med stöd av Plan- och bygglagen 9 kapitlet 31 c.

Yttrande

Miljöskydds enheten har 2020-09-23 inkommit med ett yttrande om att ärendet behöver skickas på remiss till Miljöskydds enheten.

Bedömning

Utgångsläget och åtgärden överensstämmer inte med detaljplanens syfte och kan därför inte beviljas enligt 9 kapitlet 30 § Plan- och bygglagen (2010:900). Det är inte heller möjligt att bevilja åtgärden med stöd av PBL (2010:900) 9 kapitlet 31 § 2 p. eller PBL (2010:900) 9 kapitlet 31 c §.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om bygglov för en gastankstation på Ladan 1 avslås med stöd av 9 kapitlet 30 §, 9 kapitlet 31 b 2 p. och 9 kapitlet 31 c § Plan- och bygglagen (2010:900).

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Björn Dahlin (M), Thorsten Larsson (M), Leif Åkerblad (C), Lars Bolminger (L), Björn Källhult (KD), Mats Bjelkemyr (SD) Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S) och Lennart Pettersson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslut

Bygglov beviljas med hänvisning till 9 kap 31 C § p 2, utifrån att gasstationen utgör ett lämpligt komplement.

Expedieras till

Sökanden; PoIT, Akten

Handlingar som tillhör beslutet

Yttrande från Miljöskyddsombudet 2020-09-23

Plan och sektionsritning 2020-09-01

Situationsplan 2020-09-01

Ansökan 2020-09-01

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 231 2020.626 SBN

Lergodset 1, bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum (2020-0551)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-07-03 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten LERGODSET 1 (KERAMIKGATAN 33). Föreslagen åtgärd innebär att man bygger till ett enbostadshus med ett inglasat uterum med måtten 3,6 x 5,5 meter. Tillbyggnadens väggar består av dörrar och fönster i glas och samt panelväggar. Taket i kanalplast.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Dp A476, "Västra Tegelbruksviken", lagakraftvunnen 1985-06-02. Planbestämmelserna anger bl.a. prickad mark, mark som inte får bebyggas. Största sammanlagda våningsyta i kvadratmeter 1 100.

Vid granskning av ärendet konstateras följande avvikelser: Hela tillbyggnaden, dvs 20 m² är placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Området har redan en våningsyta om ca 1 580 m².

Yttrande

Sökande har delgetts innehållet i tjänsteskrivelsen och inkommit med ett yttrande, se bilaga. Sökande anger i korthet att flera i området har fått göra tillbyggnader liknande det de önskar göra.

Bedömning

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, varken var för sig eller vid en samlad bedömning. Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva om den innebär en betydande olägenhet för omgivningen eller ej eller i övrigt uppfyller kraven gällande lämplig utformning och dyl.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Björn Dahlin (M), Thorsten Larsson (M), Leif Åkerblad (C), Lars Bolminger (L), Björn Källhult (KD), Mats Bjelkemyr (SD) Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S) och Lennart Pettersson (S) yrkar att ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag

2020-11-16

Beslutsgång

Ordförande ställer fråga om ärendet ska återremitteras eller om det ska avgöras idag, och finner att ärendet ska återremitteras.

Beslut

Ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

Reservation

Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) reserverar sig mot beslutet.

Expedieras till

Sökanden

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-07-03

Planritning 2020-08-14

Fasadritning 2020-08-14

Nybyggnadskarta 2020-08-14

Yttrande från sökande 2020-10-16

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 232 2020.529 SBN

Lo 2:17, bygglov nybyggnad av enbostadshus (2020-0352)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-05-02 och avser Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LO 2:17.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med två våningar, en byggnadsarea av ca 200m² och en bruttoarea av 270m² samt ett garage som används som ekonomibyggning idag.

Enskild anläggning för VA anordnas i anslutning till bostadshuset.

Samhällsbyggnadskontoret har inför Samhällsbyggnadsnämndens möte 2020-09-21 föreslagit avslag på ansökan.

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-09-21 § 195 2020.529, har ärendet återremitterats till samhällsbyggnadskontoret med motivering att man avser att bevilja lov, med villkoret att den sökande tillför bördig jordbruksmark på annan del av fastigheten i samma utsträckning som byggnationen ianspråkar.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen är redovisad markanvändning och rekommendationer för tänkt byggnadsplats klassad som jordbruksmark. Historiska flygfoton sedan 1964 visar att marken på den aktuella platsen har brukats även historiskt.

Miljöskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet och anför att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på del av fastigheten Lo 2:17 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Fastigheten är indelad i 3 skiften varav det skiftet som ansökan avser har en yta av ca 9 hektar, där uppdelningen är ca 4 hektar jordbruksmark, ca 4,8 hektar skogsmark och resterande är oklassificerad mark.

Platsbesök har genomförts och i kombination med granskning av flygfoton (ortofoto) kan det konstateras att byggnadsplatsen är jordbruksmark.

Enligt Länsstyrelsen så har jordbruksstöd sökts och beviljats för aktuell plats de tre senaste åren och jordbruksstöd har även sökts för i år. Se bilaga.

Området ingår som kulturmiljöer i Långared – Östad, där fastigheten Lo 4:11 som sökanden är fastighetsägare till är omnämnd som utskiftad gård, Gunnagården och även med i Alingsås kommuns byggnadsinventering från 2010, se bilaga.

2020-11-16

Yttranden

Tjänsteperson på Jordbruksverket har tagit del av ärendet och yttrat sig med följande uttalande: det finns inte något lagstöd att byta mark som ersättning när det är fråga om brukningsvärd jordbruksmark. Samt att om den mark ansökan avser har mottagit jordbruksstöd så är det helt klart brukningsvärd jordbruksmark.

Ärendet har remitterats till Miljöskyddsnämnden avseende jordbruksmarkens brukningsvärde. Yttrande från Miljöskyddsnämnden har inkommit 2020-06-23.

Miljöskyddskontoret anser att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på del av Lo 2:17 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Miljöskyddsnämndens bedömning är att platsen för ansökan brukas i dag som en del i ett större jordbrukslandskap och får därmed anses högst brukningsvärd. Enligt Alingsås kommuns översiktsplan är platsen för nybyggnaden klassas som jordbruksmark. Historiska flygfoton sedan 1964 visar att marken på den aktuella platsen har brukats även historiskt, enligt bilaga.

Kommunicering om avslag har skett och sökanden har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Sökanden har inkommit med yttrande 2020-08-26, framgår av bilaga.

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Lo 5:2, Lo 5:4, och Lo 5:6 har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttrande har inkommit från Lo 5:2 och Lo 5:6, utan invändningar mot förslaget.

Lo 5:4 har inte inkommit med något yttrande, och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bestämmelser

Enligt 9 kap 31 § Plan- och bygglagen(PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap.2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 2 § Plan- och bygglagen(PBL) ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap.1–8 §§miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken, Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

2020-11-16

Brukningens värde jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bedömning

Ett likvärdigt ärende har hanterats av Mark och miljödomstolen med beslut 2020-10-13, Mål nr P2373-20 avseende nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage på jordbruksmark där åkermark som tas i anspråk för byggnation ersätts med annan åkermark. Sökanden har som stöd för sin talan inhämtat yttrande från Lantbrukarnas riksförbund (LRF) som anfört sammanfattningsvis följande. Han vill ersätta den åkermark som bebyggs genom att bryta ny åkermark i samma område. I och med det skulle ingen åkermark försvinna. LRF ställer sig i sitt yttrande positivt till hans planer. Han anser att byggnationen är förenlig med 2 kap. 2, 4 och 6 §§ samt 8-9 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, då jordbruksmark kommer att säkerställas på annan plats inom området.

Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att inte bevilja förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage på fastigheten.

Mark- och miljödomstolens domskäl: Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår att jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmänt synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Bestämmelsen ska inte tillämpas på så sätt att jordbruksmark får tas i anspråk under förutsättning att annan åkermark bryts utan förutsättningarna som anges i bestämmelsen måste vara uppfyllda. Då ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage är det inte frågan om ett väsentligt samhällsintresse. Åtgärden kan därför inte tillåtas med stöd av 3 kap. 4 § miljöbalken. Vad sökanden har anfört om LRF:s inställning förändrar inte bedömningen.

Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår vidare att jordbruk är av nationell betydelse.

Mark- och miljödomstolens bedömning är att det allmänna intresset av att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken väger tyngre än det enskilda intresset att få bygga på den aktuella platsen. Det saknas därför förutsättningar att tillåta den sökta åtgärden.//

Ett annat ärende som har stora likheter med detta ärende är en ansökan om förhandsbesked för två nya enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11 som är taxerad som bebyggt lantbruksenhet och där jordbruksmarken har brukats under lång tid. Efter att Samhällsbyggnadsnämnden meddelade positivt förhandsbesked 2020-01-27 så överklagades ärendet till länsstyrelsen som 2020-09-23 upphävde det överklagade beslutet och avlog ansökan om förhandsbesked. Utdrag från Länsstyrelsens bedömning: För Alingsås kommun gäller en översiktsplan från 2018. Den aktuella marken är i översiktsplanen utpekad som jordbruksmark. Angående sådan mark anges i översiktsplanen att stor restriktivitet ska iaktas mot ny bebyggelse och nya anläggningar annat än sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Fastigheten Vekaryd 1:11 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Som samhällsbyggnadskontoret angett i det överklagade beslutet framgår det av ortofoto att den aktuella marken har brukats sedan lång tid tillbaka. Marken utgör vidare en del av ett större område med sammanhängande jordbruksmark som brukas aktivt. Länsstyrelsen bedömer att marken med hänsyn till läge,

2020-11-16

beskaffenhet och övriga förutsättningar utgör brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalkens mening. Den aktuella ansökan avser ett förhandsbesked för två nya enbostadshus och kan inte anses tillgodose ett sådant väsentligt samhällsintresse som innebär att marken ändå kan tas i anspråk. Det saknas därmed förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked för åtgärden. Vad sökande har anfört om tidigare beviljade förhandsbesked och bygglov föranleder ingen annan bedömning. Nämndens beslut ska därför upphävas och ansökan om förhandsbesked avslås.//

Prövningen vid en ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB). Med jordbruksmark avses åkermark och betesmark som ingår i

fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (12 kap. 7 § MB). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53).

Av kommunens översiktsplan framgår det att kommunen ska ha ett restriktivt synsätt till att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse och andra anläggningar. Detta gäller all jordbruksmark men särskilt den som har höga produktionsvärden eller höga landskapliga och biologiska värden. Vid exploatering av jordbruksmark ska prövning ske enligt miljöbalkens 3 kap. 4§ som anger att brukningsvärd jordbruksmark pga. sin nationella betydelse får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Definitionen av brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid exploatering av jordbruksmark behöver kommunen motivera vilket väsentligt samhällsintresse som avses samt väga detta mot fortsatt jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar.

Det finns inga tvivel om att den jordbruksmark som är tänkt att ta i anspråk för nybyggnad av bostadshus är brukningsvärd jordbruksmark, det är klarlagt dels genom historiska flygfoton, kommunens kartunderlag, besök på platsen, yttrande från Miljöskyddsnämnden samt att jordbruksstöd beviljats för aktuellt område under de senaste tre åren, jordbruksstöd har även sökts för i år.

Enligt yttrande från sökanden har det redogjorts för att de vill bygga för att kunna bo på sin egen gård och vill placera bostaden jordbruksmark för att på ett bra sätt för att få ihop gårdsbilden med övriga ekonomibyggnader och garage. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att alternativ placering för nybyggnad av bostadshus finns på fastigheten, ett skogsområde som är beläget sydost om tänkt byggnadsplats är möjlig att bebygga och under 2018 har den skogsmarken avverkat.

2020-11-16

Sökanden redogör även för att de vill ersätta den jordbruksmark som tas i anspråk för bostadsbyggandet och ersätta den med mark från samma fastighet och på grannfastigheten Lo 2:11. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är uppförande av enbostadshus enligt ansökan är av enskilt intresse och kan därmed inte tas i anspråk för bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark.

Det anses utrett att markens läge och beskaffenhet är sådan att den är väl lämpad för jordbruksproduktion och att den därmed är brukningsvärd. Intresset av att uppföra ett enbostadshus kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning avslås med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL).

Arbetsutskottets förslag till beslut: Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL), med villkoret att den sökande tillför bördig jordbruksmark på annan del av fastigheten i samma utsträckning som byggnationen ianspråktar.

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Björn Dahlin (M), Thorsten Larsson (M), Leif Åkerblad (C), Lars Bolminger (L), Björn Källhult (KD), Mats Bjelkemyr (SD) Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S) och Lennart Pettersson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer inkomna yrkanden mot varandra och finner att arbetsutskottets förslag ska beviljas.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL), med villkoret att den sökande tillför bördig jordbruksmark på annan del av fastigheten i samma utsträckning som byggnationen ianspråktar.

Avgiften för bygglov är 43 690 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Boström, Vara Frälsegården 3, Vara. N-behörighet. SC0925-13 (Rise). Giltig t o m 2023-11-14.

Reservationer

Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) reserverar sig mot beslutet.

2020-11-16

Protokollsanteckningar

Christian Wiberg (MP) lämnar följande anteckning till protokollet:

Miljöpartiet Alingsås är positiva till att den sökande vill bosätta sig i Alingsås samt bygga ett hus på sin jordbruksfastighet.

Det vi är kritiska till är placeringen av huset i fråga. Huset placeras helt på jordbruksmark med högt bruksvärde och som idag aktivt brukas. Inget av de lagenliga skäl som finns för att bebygga jordbruksmarken är i detta fall uppfyllda och alternativ placering på fastigheten finns!

Nämnden beslutar nu att den sökande ska få tillskapa ny jordbruksmark och på så sätt byta denna mot den idag existerande för att möjliggöra byggnation på jordbruksmarken i fråga. Detta har vad jag kan se inget lagligt stöd och jag ser fram emot att detta ärende granskas.

Det vore mycket illa om detta framöver blir en praxis som möjliggör annars otillåten bebyggelse!

John Hedlund (V) lämnar följande anteckning till protokollet:

Vänsterpartiet har tagit del av Miljöpartiets protokollsanteckning och delar de synpunkter som framförs.

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.bostrom2@telia.com); Grannar fk (Lo 5:2, Lo 5:4, Lo 5:6); Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, PoIT

Avgift

Avgiften för bygglov är 43 690 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-05-18. Beslut om lov fattades 2020-11-16. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $20\,396/5 \times 5 = 20\,396$ kr.

Avgift för tekniskt samråd, arbetsplatsbesök, slutsamråd och arkivering tas ut med 23 294 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion: 23 294 kr.
 Faktura sänds separat.

2020-11-16

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Boström, Vara Fräsegården 3, Vara.
N-behörighet. SC0925-13 (Rise). Giltig t o m 2023-11-14.

Upplysningar

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.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på telefon 0322-617277.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

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 (11 kap 51 § PBL).

Beslutet 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.

Åtgärden kräver tillstånd från Miljöskyddsnämnden avseende enskilt avlopp.

Beslut om enskilt avlopp från Miljöskyddsnämnden ska finnas innan ett startbesked kan lämnas.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-05-02
Fasadritning NO/SV 2020-05-02
Fasadritning SO/NV 2020-05-02
Situationsplan 2020-05-18
Remissvar LST 2020-06-08
Remissvar Miljö 2020-06-23
Yttrande 2020-06-26
Bilaga 2020-06-26
Bilaga 2020-06-26
Bilaga 2020-06-26

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 233 2020.619 SBN

Sollebrunn 19:3, anmälan nybyggnad av växthus/uterum (2020-0661)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-08-24 och avser Anmälan nybyggnad av växthus/uterum på fastigheten SOLLEBRUNN 19:3.

Fastigheten ligger inom detaljplan B153B och området är reglerat med bestämmelsen BFI. Detaljplanen visar att området ska användas till bostad och reglerar i övrigt byggnadsarean till max 135 m², varav garage får som störst vara 30 m². Någon annan byggnadstyp än huvudbyggnad och garage är inte tillåten.

Bedömning

Attefallsåtgärder går inte att ge startbesked för på den aktuella fastigheten på grund av att den omfattas av kulturmiljö. Kulturmiljön för Sollebrunn 19:3 är utpekad i kulturmiljöprogrammet antagen av Kommunfullmäktige den 25 april 2018 § 88.

Beskrivningen och motiveringen i programmet kan sammanfattas: "Villabebyggelse från 1930-70-talet" samt "Välbevarad mindre tätortsmiljö med karaktäristisk och tidstypisk bebyggelse från främst 1900-talet." Kartan som ingår i programmet pekar ut den geografiska omfattningen av det särskilt värdefulla området, där i ligger Sollebrunn 19:3.

Därför bedömer samhällsbyggnadskontoret att fastigheten Sollebrunn 19:3 är belägen inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap. 13 § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen fastställer en byggnadsnämnds beslut att neka startbesked i domen MÖD 2017-05-29 P 1588-17

Frågan i målet är om startbesked kan ges för uppförande av en bygglovsbefriad komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 4 a § PBL. I 9 kap. 4 d § första stycket 2 PBL anges att en sådan åtgärd inte får vidtas utan bygglov inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL. I den bestämmelsen föreskrivs om förbud mot förvanskning inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det är i målet ostridigt att den aktuella fastigheten är belägen inom ett sådant bebyggelseområde.

Det är redan enligt ordalydelsen i bestämmelsen i 9 kap. 4 d § första stycket 2 PBL tillräckligt att åtgärden ska vidtas inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL för att undantaget från krav på bygglov inte ska gälla. Något krav på att åtgärden därutöver ska förvanska området uppställs inte för att bygglovsplikt ska inträda. Att detta inte heller varit lagstiftarens avsikt framgår också av förarbetena till lagstiftningen om utökade möjligheter att uppföra komplementbyggnader utan bygglov (prop. 2013/14:127 s. 24 f). Därmed har nämnden haft fog för sitt beslut att inte lämna startbesked för den anmälda åtgärden. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och nämndens beslut fastställas.

Regeringen skriver följande i propositionen "Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på

2020-11-16

bygglov” Prop. 2013/14:127 s. 24 f Krav på bygglov inom sådana bebyggelseområden som är särskilt värdefulla PBL anger att en byggnad som är särskilt värdefull – från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt – inte får förvanskas. Förbudet gäller även hela bebyggelseområden (8 kap. 13 §). Vidare finns krav på att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap. 17 §).

Boverkets förslag om undantag från krav på bygglov innehåller inget undantag för sådana särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden. Flera remissinstanser har uttryckt oro för att fler undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till negativa konsekvenser för bl.a. kulturhistoriskt värdefulla miljöer. En av anledningarna är att det kan vara svårt eller till och med omöjligt att i efterhand rätta till en eller flera åtgärder som resulterat i att ett värdefullt område förvanskas.

Regeringen delar denna uppfattning och förordar därför att begränsningar införs i förslaget i syfte att värna särskilt värdefulla områden. För dessa byggnader och bebyggelseområden bör således fortfarande krav på bygglov gälla så att byggnadsnämnden kan säkerställa att den tilltänkta åtgärden är lämpligt lokaliserad, utformad och utförd med tillräcklig hänsyn till kulturmiljön. Det kan ibland vara svårt att avgöra en byggnads eller ett bebyggelseområdes värde ur kulturmiljösynpunkt.

Det kan invändas att det är olämpligt att knyta frågor om bygglovsplikt till sådant som är svårt att bedöma för den enskilde. Kravet på att byggnader och bebyggelseområden inte får förvanskas gäller emellertid oavsett om åtgärden kräver lov eller inte. Den enskilde riskerar med andra ord att byggnadsnämnden griper in om åtgärder vidtas som strider mot förvanskingsförbudet. Många kommuner tillhandahåller redan i dag underlag som underlättar för den enskilde att bedöma vilka byggnader och bebyggelseområden som omfattas av förvanskingsförbudet. Att det i vissa fall kan vara svårt att avgöra värdet ur kulturmiljösynpunkt medför enligt regeringen sålunda ingen annan bedömning. Eftersom de föreslagna åtgärderna bedöms kräva anmälan bör byggnadsnämnden vid bedömningen i fråga om huruvida startbesked kan ges beakta om den anmälda åtgärden avser en sådan byggnad eller ett sådant bebyggelseområde som enligt 8 kap.13 § PBL kräver på bygglov och om så är fallet neka startbesked.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer med denna bakgrund att det inte är möjligt att bevilja startbesked för en attefallsåtgärd på den aktuella fastigheten.

Yttranden

Sökanden har inkommit med yttrande (se bilaga 3).

Förvaltningens förslag till beslut: Startbesked nekas med stöd av 6 kap. 5 § 9 punkten Plan- och byggförordningen och 9 kap. 4d § 2 punkten Plan- och bygglagen samt 9 kap. 8 § 2 punkten b) Plan- och bygglagen.

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden: Startbesked beviljas med hänvisning till att nämnden inte anser att kulturmiljöprogrammet föreskriver ett förbud mot attefallsåtgärder på den ansökta platsen.

2020-11-16

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Björn Dahlin (M), Thorsten Larsson (M), Leif Åkerblad (C), Lars Bolminger (L), Björn Källhult (KD), Mats Bjelkemyr (SD) Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S) och Lennart Pettersson (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställer inkomna yrkanden mot varandra och finner att arbetsutskottets förslag ska beviljas.

Beslut

Startbesked beviljas med hänvisning till att nämnden inte anser att kulturmiljöprogrammet föreskriver ett förbud mot attefallsåtgärder på den ansökta platsen.

Reservationer

Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) reserverar sig mot beslutet.

Expedieras till

Sökanden

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan 2020-08-24

Fasadritning öster 2020-09-15

Fasadritning Väster 2020-09-15

Fasadritning Söder 2020-09-15

Fasadritning Samtliga 2020-09-15

Fotomontage 2020-09-15

Förslag till kontrollplan 2020-09-15

Sektionsritning 2020-09-15

Situationsplan 2020-09-15

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttrande från sökande

Paragrafen är justerad

2020-11-16

2020-11-16

§ 234 2020.627 SBN

Vässenbo 1:43, bygglov nybyggnad av fritidshus (2020-0163)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-23 och avser bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Vässenbo 1:43. Fritidshuset uppförs i ett plan med loft och braskamin med en byggnadsarea på ca 75 kvm, utformning, material och kulör i enlighet med ritningar. Byggnaden kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Förutsättningar

Fastigheten är obebyggd och platsen utgörs av naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsplatsen ligger inom en utpekad kulturmiljö: "Framnäs, Högen och Vässenbo" området beskrivs följande: "Miljön består av ett öppet kulturlandskap, som sträcker sig i två stråk ner mot Sävelången och avgränsas från varandra av ett större lövskogsbevuxet höjddparti. Bebyggelsen är huvudsakligen lokaliserad längs ett par mindre grusvägar som leder genom stråken av odlingsmark. Längs sidorna på en av vägarna mot norr finns vällagda stenmurar. Bebyggelsen domineras av gårdar samt äldre sommarhus, vilka idag delvis är åretruntboende. Sommargästboende har en relativt lång tradition i trakten och de började uppföras i området under 1800-talets förra hälft, i de natursköna områdena längs Västra stambanan."

Platsen berörs inte av några övriga riktlinjer eller rekommendationer enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22).

Byggnadsplatsen ligger inom strandskyddat område, strandskyddsdispens är beviljad 2020-05-15.

Förhandsbesked för åtgärden har beviljats för åtgärden 2018-03-19, dock gällde det en annan placering. I detta ärende är åtgärden placerad närmare fastighetsgräns mot väg.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Vässenbo 1:20, Vässenbo 2:1, Ingared 4:94, Ingared 4:10 har bedömts vara berörda.

Yttranden har inkommit från Ingared 4:94, Ingared 4:10 och Vässenbo 2:1, utan invändningar mot förslaget.

Vässenbo 1:20 har inte inkommit med något yttrande vid remissutskick nr. 2, och bedöms

2020-11-16

därmed inte ha något att erinra mot åtgärden. Vid remissutskick nr 1 har Vässenbo 1:20 inkommit med yttrande, utan erinran mot förslaget.

Bedömning

Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen är belägen inom utpekat kulturmiljöområde "Framnäs, Högen och Vässenbo". Åtgärden bedöms inte få någon negativ inverkan på värden för kulturmiljön. Placeringen och utformning av byggnaden bedöms passa in i bebyggelsemönstret som är varierande både i struktur och arkitektur. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av naturmark utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller motsvarande värdefullt växtliv.

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

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

Beslut

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

Utsedd kontrollansvarig är: Lennart Svanberg, Snipåsvägen 17, Tollered.
N-behörighet. 5968 (KIWA). Giltig t o m 2020-12-20.

Avgiften för bygglovet är 24965 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Soror Zahmatkesh på tfn: 0322-616457 eller e-post: soror.zahmatkeshInchehKeykanloo@alingsas.se

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

2020-11-16

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 (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.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-02-23

Skrivelse om rev. Ansökan 2020-09-17

Markplaneringsritning 2020-09-08

Situationsplan 2020-09-08

Fasadritning med marklinjer 2020-09-08

Fasadritning med marklinjer 2020-09-08

Plan- och sektionsritning 2020-05-19

Anmälan om kontrollansvarig 2020-05-04

Expedieras till

Sökanden, Sakägare fk (Vässenbo 1:20, Vässenbo 2:1, Ingared 4:94, Ingared 4:10), GIS-handläggare fk, Krets. Fk (GIC, JS), PoIT.

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 235 2020.004 SBN

Delegerade beslut 2020**Ärendebeskrivning**

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

- Ekonomi: Anstånd fakturor
- Bygglov: Beslut fattade i oktober 2020 - november 2020
- GIS-enheten: Beslut fattade i oktober 2020
- Planenheten: Beslut fattade i november 2020
- Trafikärenden: Parkeringstillstånd för rörelsehindrade

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 236

Revidering av planprioritering

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Björn Dahlin (M), Thorsten Larsson (M), Leif Åkerblad (C), Lars Bolminger (L) och Björn Källhult (KD) yrkar att detaljplanearbete för Afzelii 2 prioriteras upp och att planarbetet påbörjas våren 2021, samt att planarbetet för Fregatten 4 prioriteras ned.

Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Thomas Olofsson (S) och Lennart Pettersson (S), Christian Wiberg (MP) och John Hedlund (V) yrkar avslag till Karl-Johan Karlssons m.fl. förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer inkomna förslag mot varandra och finner att förslag från Karl-Johan Karlsson m. fl. ska bifallas.

Omröstning begärs och genomförs.

Omröstning

Ordförande meddelar att JA-röst står för bifall till förslag från Karl-Johan Karlsson m. fl. och NEJ-röst står för avslag till förslag från Karl-Johan Karlsson m. fl.

Omröstningsprotokoll

Ledamot	JA	NEJ	AVSTÅR
Bo Olsson (S)		x	
Lars Larsson (S)		x	
Lennart Pettersson (S)		x	
Thomas Olofsson (S)		x	
Björn Dahlin (M)	x		
Thorsten Larsson (M)	x		
Leif Åkerblad (C)	x		
Lars Bolminger (L)	x		
Björn Källhult (KD)	x		
John Hedlund (V)		x	

2020-11-16

Christian Wiberg (MP)		x	
Mats Bjelkemyr (SD)		x	
Karl-Johan Karlsson (C)	x		
SUMMA	6	7	

Med 7 NEJ-röster mot 6 JA-röster finner ordförande att förslag från Karl-Johan Karlsson m. fl. ska avslås.

Beslut

Förslag från Karl-Johan Karlsson m. fl. avslås.

Paragrafen är justerad

2020-11-16

§ 237

Övriga ärenden**Ärendebeskrivning**

Utredningsuppdrag till förvaltningen:

- Tillsynsärenden bygglov: Nämnden önskar på nästa sammanträde få lägesrapport i tillsynsärenden (bygglov) gällande Höglunda i Gräfsnäs samt reklamskylt för Vimpeln längs Boråsvägen.
- Strandskyddsärenden Svanvik: Förvaltningen får i uppdrag att utreda antalet feldebiterade strandskyddsdispensärenden i området Svanvik samt gottgöra de berörda.
- Utredningsuppdrag till förvaltningen gällande vägföreningar:
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-15, § 170 följande:
Samhällsbyggnadskontoret ska återkomma med svar om vad som gäller, vilka underlag som används vid bedömning av sakägarkrets samt hur dessa underlag tillämpas i bygglovsärenden.
 - Förvaltningen ska presentera svar på nästa sammanträde.

Paragrafen är justerad