



Protokoll

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott
2018-05-07

2018-05-07

Plats och tid	Gesällen kl. 08:30-12:00	Paragrafer	§§54-75
Beslutande	Thomas Pettersson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Björn Dahlin (M) Lars Larsson (S)		
Övriga deltagare	Christian Wiberg (MP) (Adjungerad) Maria Jacobsson (TF Förvaltningschef) Ulrika Samuelsson (Plan- och bygglovschef) Aila Hirvonen Bremefors (Stadsarkitekt) Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) Mika Lindberg (Enhetschef ekonomi och verksamhetsstyrning) §§54-55 Martin Wollhag (Verksamhetscontroller) §§54-55 Malin Haraldsson (Planarkitekt) §§59-60 Cecilia Sjölin (Planarkitekt) §63		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret , 2018-05-14 13:00		
Sekreterare Rebecca Tollemark		
Ordförande Thomas Pettersson (C)		
Justerande Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2018-05-07		
Datum för anslags uppsättande	2018-05-15	Datum för anslags nedtagande	2018-06-07
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift Rebecca Tollemark		

2018-05-07

- § 54 Information och överläggningar
- § 55 Ekonomiuppföljning
- § 56 Remiss: Rekommendationer för hantering av översvämning från skyfall
- § 57 Remissvar angående ökat användande av gestaltningsprogram som stadsplaneringsverktyg.
- § 58 Planprioritering
- § 59 Detaljplan – Verksamheter vid Gennevedsvägen 5
- § 60 Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan /Prästgårdsvägen
- § 61 Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-6 och 8
- § 62 Skrivelse angående fastigheten Furuhöjd nr 13 i Alingsås kommun
- § 63 Planbesked Lövekulle 1:81
- § 64 Bergsprängaren 6, komplementbyggnad har tagits i bruk innan slutbesked meddelats, 2016-0438
- § 65 BULTEN 1 - Ibruktagande av två lagerhallar med tidsbegränsat bygglov innan slutbesked meddelats 2016-0433
- § 66 Mjölaren 2 rivningslov och bygglov för komplementbyggnad, 2016-0633
- § 67 Centrum 1:20, påbörjad byggnation utan startbesked
- § 68 Lygnared 1:31, Bygglov för fritidshus (2017-0710)
- § 69 Nolby 37:24, bygglov
- § 70 Sollebrunn 19:56 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus 2017-0718
- § 71 Stadsskogen 2:71, bygglov för enbostadshus och carport (2017-0628)
- § 72 Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus, carport och vedbod/förråd VEKARYD 1:12 (2017-0699)
- § 73 Simmenäs 1:1 (nätstation), Strandskyddsdispens Strandskyddsdispens för transformatorstation (2018-0091)
- § 74 Simmenäs 1:1 (vatten/avloppsledning), Strandskyddsdispens Strandskyddsdispens för ledningsdragning (2018-0093)
- § 75 Strandskyddsdispens Attefallshus SVANVIK 1:20 (SBK dnr 2018-0056)

2018-05-07

§ 54

Information och överläggningar**Ärendebeskrivning**

- Aktuella ärenden
 - Detaljplan Farkosten, Mark- och miljööverdomstolen har beviljat prövningstillstånd
 - Trafikverket, ärende om bullerskyddsplank

- Förvaltningschefen, aktuell information
 - Vårbokslutsarbete
 - Personalsituation

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

2018-05-07

§ 55 2018.042 SBN

Ekonomiuppföljning**Ärendebeskrivning**

Enligt styrmodellen görs ekonomisk uppföljning tre gånger per år: vårbokslut per 30 april, delårsbokslut per 31 augusti och årsbokslut per den 31 december. Utöver en ekonomisk redovisning i vårbokslutet ska nämnden redovisa hur verksamheten har fortlöpt under årets första fyra månader samt hur det av kommunstyrelsen antagna ramförslaget påverkar kommande planering. I vårbokslutet följs även nämndens åtaganden och internkontroll upp. För nämnden prognosticeras ett underskott på ca 341 tkr, vilket beror på anordnandet av konferensen "Nordiska trästaden". För att minska det prognosticerade underskottet kommer förvaltningen fortsätta arbeta med att effektivisera processer samt öka debiteringsgraden på planavdelningen. För investeringsredovisningen prognosticeras inte någon avvikelse mot budget.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisning av vårbokslutet. Beslutet justeras omedelbart på Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

Expedieras till

KS

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

2018-05-07

§ 56 2018.089 SBN

Remiss: Rekommendationer för hantering av översvämning från skyfall

Ärendet utgår

Ärendebeskrivning

Endast information till arbetsutskottet.

Beslutsunderlag

- Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall- stöd i fysisk planering
- Remiss: Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall- stöd i fysisk planering

	Justeraandes sign	Justeraandes sign	Justeraandes sign	Utdragsbestyrkande
--	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

2018-05-07

§ 57 2017.093 SBN

Remissvar angående ökat användande av gestaltningsprogram som stadsplaneringsverktyg.

Ärendebeskrivning

Simon Waern (S) och Pär-Göran Björkman (S) har till kommunfullmäktige den 7 september 2016, § 197 lämnat en motion om ett ökat användande av gestaltningsprogram som stadsplaneringsverktyg.

Motionärerna föreslår att:

Alingsås kommunfullmäktige ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att börja arbeta mer systematiskt med gestaltningsprogram för utvecklingsområden så att viktiga frågor gällande gestaltning och kvalitet samordnas och planeras så att möjligheterna till tidig dialog underlättas.

Kommunfullmäktige beslutade den 7 september 2016, § 197 att remittera ärendet till kommunstyrelsen för beredning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 21 februari 2016, § 189 att lämna ärendet till kommunledningskontoret för beredning. Kommunstyrelsens arbetsutskott har på sitt sammanträde den 22 mar 2017, § 55 beslutat att remittera ärendet till samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadskontorets yttrande

En detaljplan reglerar bebyggelsemiljöns utformning i de fall regleringen behöver ske i ett sammanhang. Kommunens beslut om detaljplan är myndighetsutövning och detaljplanerna ska främja ändamålsenliga strukturer och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen. Lämpligheten med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan ska beaktas. I en detaljplaneprocess analyseras bebyggelsen i ett sammanhang och utifrån en helhet för en del av kommunen. Man studerar t.ex. rörelsemönster och målpunkter.

Kommunen har ett stort inflytande över gestaltningen i ett detaljplanearbete och också möjlighet att välja ambitionsnivå utifrån olika områden. Dock kan alltför detaljerade planbestämmelser skapa inlåsningseffekter i bygglovsfasen, t.ex. vid ett skifte av fastighetsägare.

I Plan- och bygglagen beskrivs processens verktyg: översiktsplan, fördjupning av översiktsplan, tillägg till översiktsplan, planprogram och detaljplan. Gestaltningsprogram saknar således stöd i Plan- och bygglagen och

2018-05-07

Samhällsbyggnadskontoret anser att det därför torde vara mer lämpligt att använda sig av planprogram istället för gestaltningsprogram, och då i efterkommande detaljplan ange bindande gestaltningskrav som detaljplanebestämmelser på plankartan.

Vilken rättslig status ett gestaltningsprogram har vid bygglovsprövning är inte helt klarlagt.

Om gestaltningsambitioner kommer till uttryck i planbestämmelser ska enligt Plan- och bygglagen de överväganden som detta grundar sig på vara beskrivna i planbeskrivningen. Klart är dock att för att byggnadsnämnden ska kunna neka bygglov krävs stöd i planbestämmelse eller bestämmelser i lagen.

När kommunen äger marken finns möjlighet att använda sig av en mer generell detaljplan och att också reglera utformningskrav genom en markanvisningstävling, som kan ha sin utgångspunkt i ett antal preciserade kvalitetskriterier. I markanvisningsskedet sker detta då med hjälp av civilrättsliga avtal mellan kommunen och byggherren, till exempel markanvisningsavtal eller köpeavtal.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar samhällsbyggnadskontorets yttrande som sitt eget och överlämnar det som svar på remissen, med följande komplettering:

- SBK arbetar redan idag i enlighet med det tidigare beslutade gestaltningsprogrammet för staden.

- I ärendet "Remissvar motion angående framtagande av bevarande- och utvecklingsplan för Alingsås innerstad" SBN § 58 2018-04-23 poängterade SBN följande:

"När översiktsplanen antas, innebär detta att FÖP Stadskärnan (antagen 2001), med bilagor, upphör. FÖP Stadskärnan är ett viktigt stödverktyg vid handläggning av bygglovsärenden. I den kommande Översiktsplanen tas inaktuella fördjupningar av översiktsplanen upp, där FÖP Stadskärnan ingår och bedöms behöva uppdateras och ersättas av översiktsplanen till dess att en ny fördjupning antas.

Samhällsbyggnadskontoret anser att det vore lämpligt att parallellt med förslag om antagande av översiktsplanen, skriva fram ett ärende att FÖP Stadskärnan med bilagor fortsätter att gälla, till dess nytt bevarande- och utvecklingsprogram för stadskärnan finns antaget av kommunfullmäktige. En rimlig målsättning är att ett förslag till bevarande- och utvecklingsprogram klart för politiskt beredning i Kommunstyrelsen i början på 2019."

- Delegationsordningen har sedan årsskiftet reviderats så att bygglov i stadskärnan numera tas av SBN.

2018-05-07

Expedieras till

KS

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Remissvar angående ökat användande av gestaltningsprogram som stadsplaneringsverktyg
- Remiss - motion om gestaltningsprogram - Simon Waern (S) och Pär-Göran Björkman (S)
- Protokollsutdrag KSau § 55, 2017-03-22, Motion om gestaltningsprogram - Simon Waern (S) och Pär-Göran Björkman (S)
- Motion om gestaltningsprogram - Simon Waern (S) och Pär-Göran Björkman (S)

2018-05-07

§ 58 2018.085 SBN

Planprioritering

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 11 september 2017, § 158, att ge kommunledningskontoret i uppdrag att tillsammans med samhällsbyggnadskontoret ta fram förslag till en övergripande detaljplanebeställning med särskild hänsyn till Tillväxtprogrammets genomförande. Av upprättat förslag ska framgå om en beställning är av strategisk karaktär eller ej samt om det är kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden som är beslutande instans. Kommunstyrelsen beslutade även att revidering av beställningsunderlaget ska ske kvartalsvis eller vid behov och föregås av politisk beredning.

Kommunfullmäktige beslutade den 27 september 2017, § 207, att kommunstyrelsens reglemente ska ändras så att det framgår att det är kommunstyrelsens ansvar att anta den övergripande detaljplanebeställningen, som utgör prioriteringsordning för framtagandet av detaljplaner. Vidare beslutades att kommunstyrelsen ges rätt att i samband med detaljplanebeställningen avgöra om en detaljplan är av strategisk betydelse för tillväxtprogrammets genomförande som slutligt ska fastställas i fullmäktige, i dessa fall ska detaljplanen beredas av kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslutade även att kommunstyrelsens reglemente skulle ändras så att kommunstyrelsen ges samma rättigheter som samhällsbyggnadsnämnden att anta och besluta om detaljplaner.

Kommunstyrelsen har 2018-04-09, § 36, beslutat att detaljplaner av strategisk betydelse för tillväxtprogrammet, översiktsplan samt planprogram och trafikstrategi ska prioriteras. Dessa har i den bilagda planprioriteringslistan status 2 Detaljplaner/Planprogram att prioritera i KS.

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till prioritering av övriga detaljplaner. Plan-och bygglovavdelningen har idag 22 pågående detaljplaner och dessa har i den bilagda planprioriteringslistan status 1 Pågående. Samhällsbyggnadskontoret har för avsikt att starta upp planarbetet utifrån den prioriteringsordning som samhällsbyggnadsnämnden beslutar när tid och resurser finns på plan-och bygglovavdelningen. Utifrån nu kända omständigheter, beräknas flertalet planer kunna startas under 2018 eller 2019. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att en prioritering av detaljplaner görs utifrån antal bostäder respektive plan beräknas generera, utifrån när positivt planbesked meddelades samt med en avvägning att tillgången på verksamhetsmark behöver såvitt får förstås behöver utökas och föreslår utifrån detta följande prioriteringsordning på planer med status 4 Planer som inväntar prioritering i den bilagda planprioriteringslistan:

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Rådstugan 1-2 (bostäder, verksamheter)

Ingared 4:76 (bostäder, gällade DP kräver VA anslutning inför nybyggnation)

Boråsen 1:7 och 1:10, Sågen 1:8 m.fl (upphäva områdesbestämmelser för att kunna bygga permanentbostad)

Österbodarna 1:3 (verksamheter)

Krönet 2 (möjliggöra avstyckning av befintlig villatomt)

Fruktkorgen 18 (möjliggöra vindsinredning)

Mellby 4:39 (möjliggöra tak över befintlig isrink)

Bryggaren 4 (möjliggöra byggnation av hotell ovanpå befintligt parkeringsgarage)

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner planprioriteringen enligt ovan med följande ändring föreslagen av AU:

- Mellby 4:39 (möjliggöra tak över befintlig isrink) läggs högst upp i prioriteringsordningen.

Expedieras till

Planavd (US)

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Planprioritering
- KS § 36, 2018-04-09, Planprioritering
- Planprioriteringslista

2018-05-07

§ 59 2017.178 SBN

Detaljplan – Verksamheter vid Gennevedsvägen 5

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2009-06-22 om en detaljplanebeställning där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

”Detaljplan för Alingsås, Verksamhet vid Gennevedsvägen 5 ” blev överklagat utav en av sakägarna och 2011-12-15 beslutade Miljödepartementet i form av regeringsbeslut att upphäva byggnadsnämndens i Alingsås kommun beslut den 8 december 2009 att anta detaljplan för Stora Mellby, verksamhet vid Gennevedsvägen 5. Detta på grund utav ett formalia fel i processen.

Planarbetet har tidigare bedrivits enligt ett planavtal med dåvarande ägare till fastigheten Mellby 1:80. Ägarförhållandena till fastigheten är i dagsläget andra än då planavtalet tecknades. Enligt § 8 i planavtalet kan avtalet inte överlåtas.

Förutsättningarna för planarbete har således ändrats.

Syftet med den förra planen var utifrån den verksamhet som fanns på platsen då, därför anses det inte lämpligt genom planarbete begränsa en ny verksamhet utifrån de behov som den gamla verksamheten hade.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det finns någon möjlighet att fortsätta planarbetet då ägarförhållandena till Mellby 1:80 har förändrats och det är den tidigare ägaren som vi har planavtal med.

Samhällsbyggnadskontoret har skickat ut ett brev till de gamla fastighetsägarna samt den nya ägaren där vi informerat om ett eventuellt avslut av planarbetet och givit dem möjlighet att lämna in sina synpunkter på detta.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Såvitt får förstås av inkommit mejl från nuvarande fastighetsägare till Mellby 1:80 är han inte beredd att ingå planavtal.

Grannar har i inkommen skrivelsen 2018-03-20 framfört att dom anser att Alingsås bör ta ansvar för det ursprungliga formella felet och fullfölja detaljplanearbetet utan kostnad för aktuell fastighetsägare.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avskriver ärendet och avslutar detaljplanen.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Expedieras till
Planavdelningen

Beslutsunderlag: Grannarnas synpunkter samt mejl från nuvarande fastighetsägare.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan - Verksamheter vid Gennevedsvägen 5
- E-brev Angående förslag att avsluta planarbete
- Översiktskarta, Detaljplan - Verksamheter vid Gennevedsvägen 5
- Gennevedsvägen MH, pp

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

2018-05-07

§ 60 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 planen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med lokaler. Totalt planeras ca 105 lägenheter.

Beredning

Planläggningen sker med standardförfarande och planen beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen tas fram med planavtal.

Planområdet utgörs av fastigheterna Centrum 1:9 Alingsås kommun, Centrum 1:6 Prästlönetillgångarna i Skara Stift.

Byggherren har i samråd med samhällsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

I samhällsbyggnadsnämndens beslut från 2018-02-19 beslutades att Huskropp C ska vara 5 våningar plus indragen vind. I plankartan som nu ska beslutas gå ut på samråd står det att 6 våningar är tillåtet som max med tillhörande bestämmelse "f1" som innebär att den sjätte våningen ska vara indragen. En planbestämmelse "v1" har även lagts till här för att förbjuda att vind utförs utöver angivet våningsantal på 6 våningar.

Förvaltningens förslag till beslut:

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

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

Paragrafen föreslås justeras omedelbart.

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden utan förslag till beslut.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Expedieras till
Planavdelningen

Beslutsunderlag: Plan- och illustrationskarta, Planbeskrivning, Motivering

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- Motivering, Prästlyckan
- Planbeskrivning Prästlyckan
- Illustrationskarta Prästlyckan
- Plankarta Prästlyckan 20180420. rev.20180423
- Översiktkarta, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- DP Norra Ringgatan MH, pp
- DP Norra Ringgatan MH, pp

2018-05-07

§ 61 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 2018-04-20 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.

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).

Expedieras till

Planavd, KF f.k.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-6 och 8
- Planbeskrivning, Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- Plankarta, Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- Granskningsutlåtande, Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
- Dp Plangatan NO, pp

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

§ 62 2018.057 SBN

Skrivelse angående fastigheten Furuhöjd nr 13 i Alingsås kommun

Ärendebeskrivning

En skrivelse inkom till Samhällsbyggnadskontoret 2018-03-26 undertecknad XXXXX, ägare av fastigheten Furuhöjd 13 (Se bilaga). Fastigheten omfattas av tre planer och saknar byggrätt. De anser att det är Byggnadsnämndens fel att denna situation har uppstått och att nämnden därför ska åtgärda detta genom en kostnadsfri planändring.

Beredning

Fastigheten, som uppkom genom en tomtindelning från 1951, omfattas av tre olika planer, A109 från 1947, A280 från 1960, och A299 från 1961. I A109 från 1947 fanns byggrätt för Furuhöjd 13, men i A280 från 1960 togs byggrätten bort och halva fastigheten reglerades som naturmark på grund av topografin som skulle göra det för kostsamt att koppla den till avloppsnätet. När A299 antogs 1961 så reglerades den delen av Furuhöjd 13 som i 1960 års plan blev naturmark, åter som tomtmark, dock utan byggrätt.

1974 gavs dispens för att uppföra ett bostadshus på Furuhöjd 13 med villkoret att en avloppspump installerades. XXXXX har stått som ägare av fastigheten sedan 1975. Något formellt fel har såvitt får förstås inte begåtts gällande planering av den aktuella fastigheten och området. Samhällsbyggnadskontorets verksamhet vad gäller detaljplanering är finansierad antingen genom planavtal (där exploatören betalar kostnaderna), planavgift (där kostnaderna för planarbetet tas ut i samband med eventuellt bygglov) eller genom kommunbidragsfinansiering (där medel vanligen erhålls i samband med fastställande av flerårsstrategi och då utpekade också vanligen de detaljplaner som kommunbidraget avser).

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att kostnadsfritt ändra detaljplan för Furuhöjd 13.

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Beslut om kostnadsfri planändring Furuhöjd 13
- Furuhöjd 13 JD, pp

2018-05-07

§ 63 2018.021 SBN

Planbesked Lövekulle 1:81

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-01-23. Kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra en avstyckning av befintlig bostadsfastighet på drygt 2000 kvm som enligt gällande plan inte får avstyckas.

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 (DP 63) antogs 1998 och anger bostadsändamål med minsta tomtstorlek på 2000 kvm för aktuell fastighet.

Generell bedömning: Lövekulle 1:81 angränsar till Svallåsviken, vilken är en allmän badplats. Därför är det viktigt att det även fortsättningsvis finns tomtavskiljare (häck/staket) mot den allmänna platsen. Frågan om släckvatten kommer att hanteras i planarbetet med avseende på närheten till sjön samt till badplatsen. Eventuell minskad utsikt (även vidvinkel) för närmaste grannar ska studeras närmare och minimeras i planarbetet. Fastigheten ingår i den översvämningskartering som har tagits fram av MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap). I enlighet med dess beräkning av 100-års flöde samt enligt kommunens nya översiktsplan ska hänsyn tas till eventuell översvämnning från Mjörn upp till +61,0 m.ö.h. Därför ska en planbestämmelse gällande maximal belastning, grundläggning och lägsta golvhöjd med hänsyn till eventuella översvämningsrisker formuleras i detaljplaneskedet om det inte anses onödigt. Dessutom ska det anges att bostäder ska ha en vattentät konstruktion upp till +61,0. Denna höjd inkluderar även ev. vind- och vågpåverkan.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Avvikelser från begäran: Infartsväg till ny tomt ska ligga på "stamfastigheten", då denna utformning bidrar till bäst nyttjande för båda fastigheterna. De bägge tomterna ska efter avstyckning vara minst 1000 kvm reell tomtmark.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Geoteknik, hydrologi, släckvatten

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal, lantmänteriförrättning, servitut

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2019/2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast årsskiftet 2018/19. 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.

Förvaltningens förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Lövekulle 1:81, med kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Exp: SBK Plan (CS, JS)

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Lövekulle 1:81, ansökan om planbesked
- Lövekulle 1_81 CS, pp

2018-05-07

§ 64 2018.075 SBN

Bergsprängaren 6, komplementbyggnad har tagits i bruk innan slutbesked meddelats, 2016-0438

Ärendebeskrivning

En byggnad med startbesked har tagits i bruk innan ett slutbesked har erhållits. Startbesked meddelades för en bygglovsfriåtgärd, orangeri på 24 m², den 22 juli 2016, § D 570.

Vid ett besök i området 8 mars 2018 såg byggnadsinspektör, Päivi Hauska, att orangeriet tagit i bruk. Ett brev med begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren 29 mars 2018. XX ringde upp byggnadsinspektören

5 april 2018 och bekräftade att bygganden tagits i bruk under hösten 2017.

Ett brev skickades 12 april 2018 där fastighetsägarna gavs tillfälle att yttra sig angående Samhällsbyggnadskontorets bedömning om att byggnaden tagits i bruk innan slutbesked meddelats samt en beräknad sanktionsavgift.

Yttrande från fastighetsägarna

Fastighetsägaren förklarar, yttrandet inkom 17 april 2018, att de missat att ansöka om slutbesked då de också under samma period gjorde en stor ombyggnad av enbostadshuset. När ombyggnaden var klar tänkte de inte på att de behövde ytterligare ett beslut från Samhällsbyggnadskontoret.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har tagit i bruk innan slutbesked meddelats och därmed bryter mot bestämmelserna i 10 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL).

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

2018-05-07

Byggsanktionsavgiften för att trots förbud i 10 kap 4 § PBL tagit komplementbyggnaden (9kap 18 § PBF) i bruk är 0,05 prisbasbelopp med tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsavgift. $2\,275 + 410 = 2\,685$ kronor.

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL, samt 9 kap 18 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påförs fastighetsägarna till fastigheten Bergsprängaren 6 en byggsanktionsavgift om 2 685 kronor.

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

Upplysningar - Lagrum

Plan- och bygglagen

10 kap 4 § Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

11 kap 51 § Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

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

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

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

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Plan- och byggförordning

9 kap 18 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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

En faktura kommer att skickas ut separat. 2 685 kronor fördelas likvärdig mellan fastighetsägarna.

Bilagor: startbeskedet, ritningar, fastighetsägarens yttrande, fotografier från platsbesöket

Expedieras till

Exp: Sökande Delg kv, (bilaga "Hur man överklagar"), Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Bergsprängaren 6, komplementbyggnad har tagits i bruk innan slutbesked meddelats
- Bilagor, Bergsprängaren 6, sanktionsavgift
- Översiktskarta, Bergsprängaren 6, sanktionsavgift
- Bergsprängaren_PH, pp

2018-05-07

§ 65 2018.078 SBN

BULTEN 1 - Ibruktagande av två lagerhallar med tidsbegränsat bygglov innan slutbesked meddelats 2016-0433
Ärendebeskrivning

Ansökan om tidsbegränsat bygglov, 2016-07-12 - - 2018-07-12, för två lagerhallar inkom till Samhällsbyggnadskontoret 13 juli 2016. Syftet med tidsbegränsat bygglov var att lagerhallarna behövdes under en viss period för ett utökat behov av materialförsörjning för verksamheten. De två tälten har byggnadsarean 120 kvm vardera. Byggstart var beräknad i augusti 2016 och de båda hallarna kunde monteras på en vecka.

Ett tidbegränsat bygglov med startbesked, till och med 2018-07-12, beviljades 2016-07-13 för lagerbyggnaderna.

Enligt Samhällsbyggnadskontorets (SBK) rutin om oavslutade ärenden, konstaterades att slutbesked för de två lagerbyggnaderna inte hade begärts. En påminnelse om slutbesked skickades ut 12 oktober 2017 och om en förklaring varför slutbesked inte begärts.

Samhällsbyggnadskontoret mottog en förklaring 17 november 2017 där man förklarar att lagerbyggnaderna tagits i bruk i tron om att all dokumentation var korrekt enligt PBL och beklagar att detta inte var fallet. En signerad kontrollplan lämnades in samtidigt.

Då ABB uppgett att lagerhallarna tagits i bruk gjorde byggnadsinspektör, Päivi Hauska, ett tillsynsbesök på fastigheten 1 december 2017 och kunde konstatera att byggnaderna tagit i bruk och att den tillfälliga användningen av lagerhallarna var i slutfasen och skulle monteras ned. SBK gav ABB möjlighet att yttrande sig över överträdelsen. ABB meddelar 17 december 2017 att de inte hade något att tillägga.

Ett brev skickades 27 februari 2018 där ABB gavs tillfälle att yttra sig angående Samhällsbyggnadskontorets bedömning om att byggnaden tagits i bruk innan slutbesked meddelats samt en uppskattad sanktionsavgift. Något yttrande har inte inkommit SBK.

Den 26 mars 2017 meddelar XXXX för ABBs räkning att lagertälten monterats ned och marken har återställts.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de två lagerbyggnaderna har tagits i bruk innan slutbesked meddelats och därmed bryter mot bestämmelserna i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL).

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen ta en byggnad i bruk innan Samhällsbyggnadsnämnden utfärdat ett slutbesked är för lagerbyggnad 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (9 kap 18 § 4p PBF).

Detta ger 26 880 kr per byggnad och 9 408 kr för en byggnads sanktionsarea. Summan av sanktionsavgiften för två lagerbyggnader är 72 576 kronor. 2017 års prisbasbelopp om 44800 kronor har kommunicerats.

Förvaltningens förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 18 § plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF, påförs ägaren (556029-7029) till byggnadsverken en byggsanktionsavgift om 72576 kronor. Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts ABB.

Upplysningar

Lagrum:

Plan- och bygglagen

11 kap. 5 § ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL m.m.

10 kap 4 § Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

2018-05-07

11 kap 51 § Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ ska byggnadsnämnden ta ut byggsanktionsavgift.

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

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

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Plan- och byggförordning

Bestämmelser om byggsanktionsavgifter finns i 9 kap. plan- och byggförordningen (PBF 2011:338).

9 kap 18 § 4 p. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för en annan byggnad än de som avses 1-3 p. 0,06 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

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

Bilagor: Situationsplan, fotografier från platsbesöket, ABB:s yttrande

En faktura kommer att skickas ut separat.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut. Förvaltningen uppdras att till nämnden visa alternativ på reducering av sanktionsavgiften.

Expedieras till

Exp: Sökande (bilaga "Hur man överklagar"), fastighetsägare Bulten 1, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Bulten 1, Ibruktagande av två lagerhallar med tidsbegränsat bygglov innan slutbesked meddelats
- Bilagor, Bulten 1, sanktionsavgift
- Översiktskarta, Bulten 1, sanktionsavgift
- Bulten_1_PH, pp

2018-05-07

§ 66 2018.076 SBN

Mjölaren 2 rivningslov och bygglov för komplementbyggnad, 2016-0633

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 8 november 2016 och avser rivning av gårdsbyggnad och bygglov för återuppbyggnad.

För fastigheten gäller stadsplan A 473, ändring av stadsplanen, antagen 1985. Gårdsbyggnaden har beteckningen q i detaljplanen vilket innebär att särskild miljöhänsyn ska tas. Det betyder att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt inte får förvanskas det vill säga dess yttre form och allmänna karaktär.

Gårdsbyggnaden på fastigheten Mjölaren 2 har högt kulturhistorisk värde och finns i Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram Stadskärnan - inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Gårdsbyggnaden uppfördes 1902.

Ansökan är ofullständig och det är oklart vad byggnaden är tänkt att användas till. De ritningar som finns i ansökan är inte fackmannamässigt utförda.

Bygglovhandläggaren har besökt fastigheten och konstaterade att byggnaden är i dåligt skick vilket innebär att vissa delar behöver rivs och byggas upp på nytt. Handläggaren har haft flera kontakter med den sökande angående begäran om kompletterade handlingar. En komplett ansökan har inte inkommit till Samhällsbyggnadskontoret.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontorets bedömer att ansökan inte är komplett och att begärda handlingar inte har inkommit till SBK enligt överenskommelse varmed SBK föreslår att ansökan ska avvisas.

Beslut

Ansökan om bygglov avvisas med stöd av 9 kap 22 § Plan- och bygglagen.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Upplysningar

Avgift tas ut med 1 019 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Expedieras till

Exp: Sökande, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Mjölaren 2, rivningslov och bygglov för komplementbyggnad
- Bilagor, Mjölaren 2
- Översiktskarta, Mjölaren 2
- Mjölaren_2_PH, pp

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

2018-05-07

§ 67 2017.063 SBN

Centrum 1:20, påbörjad byggnation utan startbesked

Endast information. Går direkt till nämnden.

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

2018-05-07

§ 68 2018.014 SBN

Lygnared 1:31, Bygglov för fritidshus (2017-0710)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten Lygnared 1:31.

Byggnaden uppförs i ett plan och får en byggnadsarea på 120 m². Takvinkeln blir 15 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir + 98,35. Byggnaden får en byggnadshöjd på ca 4,3 meter. Byggnaden placeras 7,6 meter från närmaste fastighetsgräns.

Byggnaden utformas med svart träpanel, takbeläggningsen blir grå betongpannor. Byggnaden grundläggs med platta på mark. Uppvärmningssätt blir luft/vatten värmepump. Byggnaden ansluts till enskild anläggning för vatten, avlopp och dagvatten.

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

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.

R7. Område med stort naturvärde: Vid pågående mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till den vetenskapliga naturvärden. Förordnanden enligt naturvårdslagen kan aktualiseras.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av ängsmark/sly. Byggnadsplatsen ligger inom sekundär skyddszon för Färgens ytvattentäkt samt inom ett område med hög radonrisk. Den aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, friluftslivs- eller bevarandevärden.

2018-05-07

Yttranden

Berörda grannar, Lygnared 1:30, Lygnared 1:32, Lygnared 1:38 och Lygnared 1:15, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttrande har inkommit från Lygnared 1:30, utan invändningar mot förslaget.

Lygnared 1:38 skriver i sitt yttrande inkommet 2018-01-25:

Fritidshus i ett permanentområde.

Lygnared 1:15 skriver i sitt yttrande inkommet 2018-01-30:

OBS, Bäckens mynnar ej ut i Lygnöån. Gräv den först, vill inte ha vatten i min källare.

Lygnared 1:32 skriver i sitt yttrande inkommet 2018-02-15:

Se mejlkonversation med Lena Braff, miljöskyddsinspektör.

Synpunkterna till Lena Braff sammanfattade i e-postmeddelande daterat 2018-01-25:

Tidigare i år har tillstånd beviljats till en byggnation på Lygnared 1:38 som ligger högre upp på sluttningen mot deras hus. Antons fastighet ligger i sluttningen nedanför den planerade byggnationen på Lygnared 1:31. Byggnationen innebär att ytterligare ett hus planeras tillkomma ovanför deras hus.

Han hyser oro över att det ska komma att leda till försumpning av deras tomt.

2018-05-07

De har redan problem med ytligt grundvatten i de nedre delarna av tomten.

Kan det betyda att de har vatten i husgrunden i slutändan?

Finns det något sätt att försäkra sig om att de får ersättning om de i framtiden får problem eller drabbas av annan skada? Exempelvis om de blir tvungna att dränera om tomten.

Han frågar sig om det finns risk för förskjutning eller ökad rasrisk om marken blir blötare. Jag konstaterar att det på jordartskartan anges att det är isälvsmaterial på platsen. Det bör innebära att det är sand och block. Det bör därför inte vara skred- eller sättningsbenäget. Däremot kan det innebära att marken är genomsläpplig och att föroreningar har större risk att sprida sig.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i översiktsplanen för Alingsås kommun, ÖP 95, då den tänkta åtgärden placeras i anknytning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Den bedöms inte påverka skogsbruket eller områdets naturvärden negativt.

Sökande har presenterat en lösning över hur dagvattnet ska hanteras utan att det innebär en ökad risk för dagvattenproblem hos grannarna. Den föreslagna lösningen bedöms godtagbar. Dagvattenhanteringen behandlas vidare i det tekniska samrådet.

Platsen bedöms inte ha några särskilda natur-, kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Byggnaden bedöms till storlek, utformning och placering passa in i omgivningen. Åtgärden bedöms inte innebära någon olägenhet för omgivningen.

2018-05-07

Åtgärden placeras inom befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplan bedöms dock inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2. Detaljplanekravet kan komma att aktualiseras för kommande byggnation om fler bostäder blir aktuella i närområdet.

Beslut

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

Utsedd kontrollansvarig är Mikael Johannison, Pigvägen 5, 438 93 Landvetter. N-behörighet, Kiwa 5579, giltig t.o.m. 2019-08-26.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas för åtgärden. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Päivi Hauska på telefon 0322-616886, alternativt paivi.hauska@alingsas.se.

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.

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

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

2018-05-07

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 25 812 kronor.

Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bifogad information Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om bygglov 2017-10-26

Anmälan om kontrollansvarig 2017-10-26

Fasadritning, sydväst – nordost 2017-10-26

Fasadritning, nordväst – sydost 2017-10-26

Sektionsritning 2017-10-26

Planritning 2017-10-26

Situationsplan 2017-10-26

Expedieras till

Sökande, Sakägare fk (Lygnared 1:30), sakägare del kv (Lygnared 1:32, Lygnared 1:38, Lygnared 1:15), Kontrollansvarig, Byggnadsinspektör (PH), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Lygnared 1:31, bygglov för fritidshus
- Sektionsritning, Lygnared 1:31, bygglov
- Planritning, Lygnared 1:31, bygglov
- Fasadritning sydväst nordost, Lygnared 1:31, bygglov

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

- Fasadritning nordväst sydost, Lygnared 1:31, byggov
- Situationsplan, Lygnared 1:31, byggov
- Översiktskarta, Lygnared 1:31, byggov
- Lygnared 1.31 BL MC, pp

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

2018-05-07

§ 69 2018.073 SBN

Nolby 37:24, bygglov

Endast information. Kommer i sin helhet skriftligt på SBN.

	Justeraendes sign	Justeraendes sign	Justeraendes sign	Utdragsbestyrkande
--	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

2018-05-07

§ 70 2018.077 SBN

Sollebrunn 19:56 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus 2017-0718

Ärendebeskrivning

En ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus inkom 27 oktober 2017. Enbostadshuset är sammanbyggt med ett garage. Ansökan avser att bygg till garagedelen med 7,5 m².

Vid handläggning av ärendet såg handläggaren, på gatuvybild och flygfoto, att den tänkta tillbyggande redan var uppförd och garaget var 1,5 meter längre än vad ritningen i ansökan redovisade. Detta innebär att den sökta åtgärden var 7,5 m² större än det som ansöktes.

Kompletterande ritningar inkom den 6 april 2018 med justerade inmätta mått.

Planbestämmelser

För din fastighet gäller detaljplan B 176B, område vid Tosseberget, planen är från 1973. Detaljplanen tillåter enbostadshus. Den sammanlagda ytan för huvudbyggnad inklusive garage- eller uthusbyggnad får inte överskrida 200 m². Fristående garage eller uthus får inte uppta större yta än 40 m². Garage- eller uthusbyggnad får inte uppföras högre än 3,0 meter.

Bakgrund

På fastigheten finns ett enbostadshus vilken är sammanbyggd med ett garage och har byggnadsarean 173,27 m², inklusive garagets yta på 44,19 m². Senare har ett uterum byggts på 21,76 m². Varmed den sammanlagda byggnadsarean är 195,03 m².

Fastighetsägaren ansökte om bygglov (2014) för en tillbyggnad på 9,5 x 5 meter på garagedelen. Denna åtgärd överskred den tillåtna byggnadsarean från gällande detaljplan med 42,5 m². Varmed handläggaren bedömde då att avvikelserna var för stora för att godtas som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § i plan- och bygglagen (PBL). Sökande ändrade ansökan om bygglov för en tillbyggnad till 25 m². Denna åtgärd överskred byggrätten med 20 m². Berörda sakägare gavs tillfälle att yttra sig på avvikelserna och bygglov beviljades för åtgärden den 8 januari 2015.

Därefter har en bygglovsbefriad åtgärd ansökt, tillbyggnad om 15 m², och ett startbesked meddelades 30 oktober 2015.

Negativ kommunikering

Negativ kommunikering har skickats till sökande den 3 april 2018 med möjlighet att yttra sig på Samhällsbyggnadskontoret förslag om avslag på den ansökta åtgärden.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Yttrande från fastighetsägaren

Yttrande inkom 2018-04-18. Fastighetsägaren uppger att han varit i kontakt med en handläggare tidigare (2014) om samma åtgärd. Handläggaren såg då inga hinder på den förslagna åtgärden med tanke på tomten storlek och avstånd till tomtgräns. Fastighetsägaren menar att har man lämnat ett besked tidigare gäller det.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) har gjort en samlad bedömning av den avvikande åtgärd som sökts och det som tidigare godtagits. SBK bedömer att avvikelsen på 35 m² inte kan antas som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan och bygglagen, den tidigare avvikelsen på 20 m² plus den tillkommande ytan på 15 m². Den bygglovfri åtgärd på 15 m² räknat inte med ytan tack vare att den inte ska beaktas vid bedömning av om en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Oavsett avstånd till tomtgräns och tomtstorlek är inte avvikelsen från detaljplan godtagbar. Det finns inga anteckningar på Samhällsbyggnadskontoret som tyder på att en handläggaren tidigare gett ett positivt besked.

Upplysningar

Avgift för avslag för åtgärden är 3709 kronor enligt Alingsås kommun bygglovtaxan.

Beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag.

Expedieras till

Exp: Sökande Del kv (Bilaga: Hur man överklagar), Akten

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Sollebrunn 19:56, Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- Bilagor, Sollebrunn 19:56, avslag
- Översiktskarta, Sollebrunn 19:56, avslag
- Översiktskarta, Sollebrunn 19:56, avslag

2018-05-07

§ 71 2018.040 SBN

Stadsskogen 2:71, bygglov för enbostadshus och carport (2017-0628)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus samt carport på fastigheten Stadsskogen 2:71.

Huvudbyggnaden uppförs i ett plan och får en byggnadsarea på 121 m². Takvinkeln blir delvis 27 grader, delvis 22 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir + 84,0. Byggnaden får en byggnadshöjd på 3,1 meter och en nockhöjd på 5,1 meter. Byggnaden placeras 4,5 meter från närmaste tomtgräns.

Komplementbyggnaden (carport med förråd) får en byggnadsarea på 32 m². Byggnadens FG blir +83,9. Byggnaden får en byggnadshöjd på 2,9 meter och en nockhöjd på 3,5 meter.

Byggnaderna utformas med vit träpanel, takbeläggningen blir svarta tegelpannor. Byggnaderna grundläggs med platta på mark. Uppvärmningssätt blir frånluftsvärmepump. Byggnaderna ansluts till enskild anläggning för vatten, avlopp och dagvatten. Miljöskyddskontoret har 2017-07-27 (delegationsbeslut 402/17) utfärdat ett tillstånd för enskild avloppsanläggning för den aktuella åtgärden.

Byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Översiktsplan, ÖP 95:

R4. Område för tätortsutbyggnad 1996-2015: Pågående markanvändning tills vidare. Nya byggnader/anläggningar endast av tillfällig karaktär. Utbyggnaden föregås av fördjupad översiktsplan och/eller detaljplan.

2018-05-07

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger inom området för fördjupad översiktsplan, FÖP Staden Alingsås antagen 2008-03-26. I den fördjupade översiktsplanen betecknas området: R15 - Övriga områden, huvudsakligen skogsbruk.

Byggnadsplatsen ligger i anknytning till, men utanför, det område som är utpekad som utredningsområde för den framtida sträckningen av Södra Stadsskogsgatan.

Byggnadsplatsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, friluftslivs- eller bevarandevärden.

Då den tänkta åtgärden ligger nära järnväg (Västra stambanan) har den sökande utfört en trafikbullerutredning genom Akustikforum AB, daterad 2016-01-18. Trafikbullerutredningen visar att den tänkta bostadsbyggnaden klarar bullerkraven vid fasad då den maximala ekvivalenta ljudnivån vid fasaden är beräknad till 57 dBA (maximalt tillåten 60 dBA). Byggnadens uteplats klarar kraven för ekvivalent och maximal ljudtrycksnivå, då den ekvivalenta nivån ligger på 50 dBA (maximalt tillåten 50 dBA), samt maximala nivån är beräknad till 67 dBA (maximalt tillåten 70 dBA), där uteplatsen föreslås ligga.

Yttranden

Då åtgärden är tänkt att placeras ca 50 meter från järnväg (Västra stambanan) har Trafikverket hörts angående den aktuella åtgärden. Trafikverket framför i sitt yttrande inkommet 2018-02-21 att det är viktigt att beakta vibrationer, buller och riskfaktorer på grund av bostadens närhet till järnvägen. För det fullständiga yttrandet från Trafikverket, se tillhörande dokument till detta beslut.

Räddningstjänsten, Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund, har givits möjlighet att yttra sig angående riskfaktorer för den tänkta åtgärden. Räddningstjänsten skriver i sitt yttrande inkommet 2018-03-21:

Bedömning

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

2018-05-07

Huset kommer att ligga cirka 50 meter från järnvägsspåret som utgör farligt-gods-led. Diskussioner pågår om att bredda järnvägen med 15 meter vilket skulle kunna innebära att avståndet istället krymper till 35 meter.

Huset hamnar inom 150 meter från järnvägen vilket är gränsen för när risker bör beaktas enligt Alingsås riktlinjer. Huset hamnar inte inom den bebyggelsefria zonen på 30 meter som tidigare riskutredningar och riskkriterier i liknande ärenden föreslagit.

Stockholms Länsstyrelse föreslår i sina riktlinjer tillämpning av gräns på 50 meter till bostäder. Detta uppnås precis med nuvarande husplacering och bansträckning.

Slutsats och rekommendationer

Räddningstjänsten anser i detta fall att föreslagen placering, 50 meter från Västra Stam banan, är riskmässigt acceptabel men rekommenderar att om möjligt (med hänsyn till topografi med mera) placera huset längre bort för att ytterligare reducera risken vid en eventuell olycka på järnvägen. Detta kan också vara en förebyggande åtgärd för att öka chanserna att slippa påverkas vid en eventuell utbyggnad av Västra Stambanan.

Räddningstjänsten rekommenderar att eventuell ventilation placeras så att den vetter bort från järnvägen.

Berörda grannar, Stadsskogen 2:70, Stadsskogen 2:72, Stadsskogen 2:73, Bryngenäs 1:14 och Bryngenäs 1:16, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttrande har inkommit från Stadsskogen 2:70, Stadsskogen 2:72 och Bryngenäs 1:16, utan invändningar mot förslaget.

2018-05-07

Fastighetsägaren till Bryngenäs 1:14 och Stadsskogen 2:73 (Alingsås kommun) skriver i sitt yttrande inkommet 2018-02-20:

Hur förhåller sig byggnationen mot trafikutredningen för Södra Stadsskogsgatan?
 Finns det någon risk att byggnad motverkar framtida planläggning?

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i översiktsplanen för Alingsås kommun, ÖP 95, samt den fördjupade översiktsplanen, FÖP Staden Alingsås, då den fördjupade översiktsplanen föreskriver att lämplighetsprövning genom särskild studie kan ersätta detaljplan vid uppförande av 1-2 nya byggnader. I övrigt krävs detaljplan. Lokaliseringsprövningen i detta bygglov bedöms vara en sådan särskild studie. Den tänkta åtgärden ses som en varsam utveckling av området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden bedöms inte försvåra för framtida detaljplanering. Åtgärden bedöms inte heller försvåra eventuell framtida sträckning av Södra Stadsskogsgatan.

Åtgärden bedöms klara kraven på buller, vibration och risk, utifrån de förutsättningar som presenterats genom bullerutredningen från Akustikforum AB samt yttrandet från Räddningstjänsten (2018-03-21).

Infartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas från den befintliga väg som leder fram till intilliggande bostadshus, Skaverydsvägen. Tillfartsvägens exakta utformning och placering ska avgöras i samråd med kommunens byggnadsinspektör inför startbeskedet.

Platsen bedöms inte ha några särskilda natur-, kulturvärden eller andra allmänna intressen.

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

2018-05-07

Beslut

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

Utsedd kontrollansvarig är Jonas Eklund, Björkgatan 7, 441 33 Alingsås. N-behörighet, SP SC0413-12, giltig t.o.m. 2022-04-18.

Villkor

Infartsväg till fastigheten ska utformas så att den är tillgänglig för utryckningsfordon, såsom ambulans och räddningstjänstens brandbil.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas för åtgärden. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322-616273, alternativt hakan.soderberg@alingsas.se.

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Lovavgift tas ut med 33 386 kronor.

Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bifogad information Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om bygglov 2017-09-25

Fasadritning, 503 2017-11-30

Markplaneringsritning 2017-11-30

Situationsplan, Enkel nybyggnadskarta 2017-11-30

Plan- och fasadritning, carport med förråd 2017-11-30

Yttrande från Trafikverket 2018-02-21

Yttrande från Räddningstjänsten 2018-03-21

Planritning- och sektionsritning, 501 2017-04-19

Expedieras till

Sökande, Sakägare fk (Stadsskogen 2:70, Stadsskogen 2:72, Stadsskogen 2:73, Bryngenäs 1:14, Bryngenäs 1:16), Kontrollansvarig, Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Stadsskogen 2:71, bygglov för enbostadshus och carport
- Plan och sektionsritning, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Yttrande Trafikverket, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Yttrande räddningstjänsten, Stadsskogen 2:71, bygglov

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

- Ritning carport, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Markplaneringsritning, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Fasadritning, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Situationsplan, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Översiktskarta, Stadsskogen 2:71, bygglov
- Stadsskogen 2.71 BL MC, pp

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

2018-05-07

§ 72 2018.074 SBN

Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus, carport och vedbod/förråd VEKARYD 1:12 (2017-0699)
Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-10-24 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning utan inredd vind, samt en carport och en förrådsbyggnad (vedbod).

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Området där fastigheten ligger berörs av ÖP 95 (antagen 1998-01-28):
 R5 Område med bebyggelsestryck: "(...) Landsbygden hålls levande genom en varsam komplettering med nya bostäder/verksamheter. (...)" och;
 R9 Område med stort rekreativvärde: "Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl). (...)"

Den tänkta byggnadsplatsen ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddsdispens för de ansökta åtgärderna beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-01-22 i beslut § 16 2017.282 SBN (ärende 2017-0699). Länsstyrelsen har inte haft något att invända mot beslutet.

Ett fritidshus står på tomten idag. Detta är tänkt att rivas och det tillkommande enbostadshuset är tänkt att placeras till största delen på samma plats som det befintliga fritidshuset. Den nya förrådsbyggnaden är tänkt att byggas på samma plats som befintlig vedbod, som också är tänkt att rivas. Den nya carporten är tänkt att placeras öster om enbostadshuset.

Den befintliga fastigheten Vekaryd 1:12 har en area på 8015 m². Tänkt storlek på avstyckad tomt för de ansökta åtgärderna är 3500 m². Det nya enbostadshuset är tänkt att få en byggnadsarea om ca 180 m². Carporten och förrådsbyggnaden får en sammanlagd byggnadsarea på ca 30 - 40 m².

Fastigheten är belägen inom område som omnämns i Kulturmiljöprogram för

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Alingsås kommun (Landsförsamlingen och staden) med den kulturhistoriska motiveringen: "Den välbevarade bebyggelsemiljön och det omgivande herrgårdslandskapet med sina trädalléer och ekhagar har ett högt kulturhistoriskt landskapsmässigt värde." Fritidshuset som avses rivas är inte omnämnd som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp har lämnats in till Miljöskyddskontoret.

Yttranden

Berörda sakägare (Vekaryd 1:11, 1:13, 1:16 och 1:20) har enligt 9 kap 25 § i Plan och bygglagen (PBL) underrättats om ansökan getts möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarintyg utan invändningar har inkommit från sakägarna på Vekaryd 1:11, 1:13 och 1:16. Båda ägarna till Vekaryd 1:20 har inkommit med följande synpunkt: "Jag anser att det nya bostadshuset bör kunna läggas längre västerut på tomten mot nu föreslagen placering på bygglovskarta. Och att vedboden kan placeras intill planerad carport istället. Syftet är att minska möjlighet till insyn mellan bostadshusen."

Sökanden har underrättats om synpunkterna enligt PBL 9 kap 26 § och bemött dem i e-post ankomststämplat 2018-04-08: "(...) Med tanke på att vi vill bygga ett hus med vedbod/förråd samt en carport som skall passa in i den miljön där vi bor, vill vi bevara en gammal stengrund som kommer bli som en mur bakom huset. Att då enligt grannens förslag lägga vedboden och carporten tillsammans omöjliggör denna lösning. Dessutom anser vi att det kommer att se mycket trevligare ut med den lösning som vi arbetar efter. Dessutom skulle huset komma allt för nära ett högt berg om vi skulle förflytta huset enligt grannens synpunkt. (...)"

Miljöskyddsinspektör Mattias Calling har muntligen meddelat samhällsbyggnadskontoret (2018-04-17) att han gör bedömningen att tillstånd för enskilt avlopp kommer att kunna utfärdas för det tänkta nya enbostadshuset.

Bedömning

Eftersom det tänkta enbostadshuset är större än det befintliga fritidshuset hamnar det, med den ansökta placeringen, ca 5 meter närmare gränsen mot Vekaryd 1:20 än

2018-05-07

det befintliga huset. Avståndet mellan det tänkta enbostadshuset och det befintliga enbostadshuset på Vekaryd 1:20 blir då ca 25-30 meter.

Uppförande av det tänkta enbostadshuset på Vekaryd 1:12 medför därför sannolikt att insynen till grannfastigheten Vekaryd 1:20 ökar något. Insynen bedöms dock inte öka i den grad att den skulle innebära en betydande olägenhet för de boende på Vekaryd 1:20.

Tänkt placering av de ansökta åtgärderna motsvarar i stort dagens placering av byggnader på tomten. Sökanden uppger att man önskar bevara den befintliga stengrunden (bakom befintligt fritidshus) som en mur bakom det nya enbostadshuset. Mot bakgrund av att den tänkta byggnadsplatsen ligger inom en kulturmiljö med välbevarad bebyggelse från ca 1880-talet gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att placering och utformning av nya byggnader bör anpassas till platsens historia och till den omgivande bebyggelsemiljön. Därmed bedöms den ansökta placeringen av nya byggnader vara motiverad.

Strandskyddsdispens för åtgärderna har beviljats och beslutet har inte överprövats av Länsstyrelsen. Ny tillfartsväg behöver inte anläggas. Tillstånd för enskilt avlopp kommer att utfärdas av Miljöskyddsnämnden. Åtgärderna bedöms vara förenliga med rekommendationerna för mark- och vattenanvändning i översiktsplanen ÖP95. Åtgärden bedöms inte innebära att detaljplanekravet behöver upprättas enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 2 §.

Sammantaget gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att ett positivt förhandsbesked om bygglov för de ansökta åtgärderna (nybyggnad av enbostadshus, carport och en förrådsbyggnad/vedbod) kan meddelas.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Arbetsutskottets beredning inför beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Beslut

Positivt förhandsbesked om bygglov meddelas med stöd av 9 kap 17 § PBL, med nedan givna villkor.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Villkor

Placering och utformning av nya byggnader ska anpassas till platsens historia och till den omgivande välbevarade bebyggelsemiljön.

Upplysningar

Beslut om positivt förhandsbesked 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.

De nya byggnadernas utformning och placering prövas i framtida bygglovsansökan.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret/nämnden innan startbesked för byggåtgärderna kan meddelas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 13 653 kronor. Faktura sänds separat.

Expedieras till

Exp: Sökande, Sakägare fk (Vekaryd 1:11, 1:13 och 1:16), Sakägare Rek MB
Formulär 1 (Vekaryd 1:20), Grannar fkPoIT, Akten.

Bilaga: Hur beslut kan överklagas (Formulär 1)

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

2018-05-07

Handlingar som tillhör beslutet: Ankomststäplat:

Ansökningsblankett 2017-10-24

Översiktsbild med befintliga byggnader 2017-11-28

Situationsplan: tänkt avstyckning med nya byggnader 2017-11-28

Sökandens bemötande av sakägares kommentarer 2018-04-09

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Vekaryd 1:12, förhandsbesked, enbostadshus, carport och vedbod/förråd
- Yttrande från sökanden, Vekaryd 1:12, förhandsbesked
- Översiktsbild och situationsplan, Vekaryd 1:12, förhandsbesked
- Översiktskarta, Vekaryd 1:12, förhandsbesked
- Vekaryd 1.12 FB AJ, pp

2018-05-07

§ 73 2018.069 SBN

**Simmenäs 1:1 (nätstation), Strandskyddsdispens Strandskyddsdispens
 för transformatorstation (2018-0091)**
Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för transformatorstation på fastigheten Simmenäs 1:1. Transformatorstationen får måtten 2,3 x 2,8 meter (6,5 m²) och placeras ca 2 meter från befintlig väg.

I dag försörjs området av en stolptransformator. Denna stolptransformator saknar oljeuppsamlingskärl, den nya transformatorstationen kommer att ersätta stolptransformatorn och har oljeuppsamlingskärl. Den nya placeringen är vald så att den ligger nära väg för att underlätta åtkomst vid reparationer eller underhållsarbete.

Transformatorstationen placeras inom strandskyddat område för sjön Mjörn. Avståndet från transformatorstationen till vattnet, Mjörn, blir ca 140 meter. Strandskyddet för Mjörn är 300 meter.

Transformatorstationen placeras på oexploaterad naturmark i närheten av befintliga bostads- och fritidshus. Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, friluftslivs- eller bevarandevärden.

Den aktuella åtgärden genomförs inom ett område med områdesbestämmelser, OB 2, Områdesbestämmelser för Slinkebo, daterade 1989-01-24.

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Bedömning

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

2018-05-07

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

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

Enligt MB 7 kap 18 c § 5 p får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 5 föreligger. Den tänkta åtgärden behövs för att tillgodose behovet av elektricitet för området. Då de berörda bostads-/fritidshusen ligger inom strandskyddat område behöver transformatorstationen för sin funktion ligga inom strandskyddat område.

Den aktuella platsen bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden eller andra utmärkande värden för strandskyddet. Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för transformatorstation på fastigheten Simmenäs 1:1.

Åtgärden innebär inte att någon hemfridszon påverkas eller nyskapas.

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.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja bygnadsarbetet innan startbesked utfärdats.

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

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 465 kronor.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om strandskyddsdispens 2018-02-05

Situationsplan, Enkel nybyggnadskarta 2018-02-05

Ritning, transformatorstation, 0R101086 2018-02-26

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Simmenäs 1:1 (nätstation), Strandskyddsdispens för transformatorstation
- Ritning transformatorstation, Simmenäs 1:1 (nätstation), Strandskyddsdispens
- Situationsplan, Simmenäs 1:1 (nätstation), Strandskyddsdispens
- Översiktskarta, Simmenäs 1:1 (nätstation), Strandskyddsdispens
- Simmenäs 1.1 STD MC Transformator, pp

2018-05-07

§ 74 2018.070 SBN

**Simmenäs 1:1 (vatten/avloppsledning),
 Strandskyddsdispens Strandskyddsdispens för ledningsdragning (2018-0093)**
Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för nedgrävning av vatten- och avloppsledningar på fastigheten Simmenäs 1:1. Ledningarna är tänkt att serva ca 20 stycken befintliga bostads- och fritidshusfastigheter i området. Ledningarna dras delvis i anslutning till befintligt vägnät i för området, delvis genom naturmark och jordbruksmark. Sökande har uppgett att marken så långt som möjligt kommer att återställas till ursprungsskick efter att åtgärden är genomförd.

De aktuella VA-ledningarna är tänkta att kopplas till befintligt kommunalt VA-nät för bostadsområdet längst ute på Simmenäs.

Åtgärden utförs inom strandskyddat område för sjön Mjörn. Strandskyddet för Mjörn är 300 meter.

Det aktuella området berörs inte av några konstaterade värden för friluftslivet. Delar av de tänkta ledningarna dras inom ett område som är klassat som riksintresse naturvård, för sjöarna Anten och Mjörn.

Delar av den aktuella åtgärden genomförs inom ett område med områdesbestämmelser, OB 2, Områdesbestämmelser för Slinkebo, daterade 1989-01-24. Den övriga delen av det aktuella området ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse.

Då det tänkta ledningsnätet delvis sträcker sig ut i sjön Mjörn, har sökande parallellt med strandskyddsdispensen sökt tillstånd för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen i Västra Götaland.

2018-05-07

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Bedömning

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

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

Enligt MB 7 kap 18 c § 5 p får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 5 föreligger. Den tänkta åtgärden förser ett flertal bostäder med ett gemensamt vatten- och avloppsnät. Då de berörda bostads-/fritidshusen ligger inom strandskyddat område behöver VA-nätet för sin funktion ligga inom strandskyddat område, då ledningarna går fram till varje bostad.

Merparten av ledningarna i den östra delen av området dras i anslutning till befintligt vägnät. De delar som inte dras i anslutning till vägnätet ses motiverade då sträckningen är vald för att inte behöva göra sträckan för ledningarna längre än nödvändigt.

I den västra delen av området placeras ledningarna till stor del på jordbruksmark. Dragningen ses motiverad då den innebär en betydligt kortare ledningslängd än om ledningarna skulle ligga i befintligt vägområde för Simmenäsvägen, som går norr om

2018-05-07

den tänkta placeringen. Påverkan på jordbruksmarken ses endast som tillfällig, då marken är tänkt att återställas efter att ledningarna är nedgrävda.

Det aktuella området bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden eller andra utmärkande värden för strandskyddet. Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras, mer än tillfälligt under själva genomförandet av åtgärden.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nedgrävande av vatten- och avloppsledningar på fastigheten Simmenäs 1:1.

Åtgärden innebär inte att någon hemfridszon påverkas eller nyskapas.

Villkor

Marken ska, efter att arbetena är genomförda, återställas till ursprungligt skick. Åtgärdens dragning och utförande ska genomföras så att minimal förändring sker på platsen, träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Upplysningar

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

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

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 465 kronor.

Faktura sänds separat.

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

2018-05-07

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om strandskyddsdispens 2018-02-07

Situationsplan, vattenledningar, 1705-01 2018-04-13

Situationsplan, avloppsledningar, R-51-1-01 2018-04-13

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Simmenäs 1:1 (vatten/avloppsledning), Strandskyddsdispens för ledningsdragning
- Situationsplan, avlopp, Simmenäs 1:1 (vatten/avloppsledning), Strandskyddsdispens
- Situationsplan, vatten, Simmenäs 1:1 (vatten/avloppsledning), Strandskyddsdispens
- Översiktskarta, Simmenäs 1:1 (vatten/avloppsledning), Strandskyddsdispens
- Simmenäs 1.1 STD MC VA-ledningar, pp

2018-05-07

§ 75 2018.087 SBN

Strandskyddsdispens Attefallshus SVANVIK 1:20 (SBK dnr 2018-0056)
Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-01-24 och avser strandskyddsdispens för Attefallshus.
 Anmälan och startbesked behandlas i separat beslut.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av strandskydd (300 meter) från sjön Färgen samt områdesplan OB 4 "Områdesbestämmelser för Svanvik" Laga kraft vunnen 1990-07-23.

Platsen ligger inom utpekad kulturmiljö Landsförsamlingen 19. Hulabäck Skaftared Kullabo.

Platsen ingår i primär zon Färgens vattenskyddsområde. Exempelvis kräver schaktning mer än 200 m³ tillstånd av Miljöskyddsämnden.

Området är inom utpekad område av riksintresse för friluftslivet enligt Miljöbalken 3 kap § 6. Område FP 10. Delsjö-Härskogenområdet. "Av stort värde för Göteborgsregionen som närströvområde och även som objekt för andra slags friluftaktiviteter..."

Tomtplats har i tidigare bygglov och strandskyddsdispens utpekats till att vara hela den föreslagna fastigheten. Byggnaden skall placeras inom fastställd tomtplats. Fastställd i bygglov dnr 2004-0032, beslut 2004-03-16 § BN 089.

Den föreslagna byggnaden har en byggnadsarea på 5,0 x 5,0 = 25 kvm. Nockhöjd 3,9 meter. Byggnaden placeras ej närmare fastighetsgräns än 5 meter.

Sökanden har angett två särskilda skäl för dispens från strandskyddet.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Nr 1. Området ha redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Nr 2. Området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Sökanden uppger ”Den egna fastigheten är bebyggd sedan 2005 och har en byggnad som ligger närmare strandkanten. Avstånd från egna fastigheten till strandkanten är ca 150 m. Mellan den egna fastigheten och strandkanten finns två bebyggda fastigheter och en enskild väg.”

Beredning / Bedömning

Byggnaden placeras inom sedan tidigare ianspråktagen tomtplats. Byggnadens placering och utformning bedöms inte utöka hemfridszonen.

Tomten är avskild från stranden genom befintlig bebyggelse.

Den nya byggnaden bedöms inte försämra allmänheten eller djurs tillgång till strandområdet.

Strandskydd (300 meter) gäller. Strandskyddsdispens tillstyrks utifrån det särskilda skälen:

Nr 1. Området ha redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Nr 2. Området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Beslut

Strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18 c § p1 och 2 miljöbalken (MB). Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är

Nr 1. Området ha redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

för strandskyddets syften.

Nr 2. Området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Upplysningar

Besluten 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 förhandsbesked och strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits. 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.

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

Eventuell schaktning större än 200 m³, kräver tillstånd av/anmälan till Miljöskyddsnämnden.

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 465 kronor.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, kan tillkomma.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-05-07

Handlingar som tillhör beslut: Inkom:

Ansökan om strandskyddsdispens 2018-01-24

Nybyggnadskarta 2018-01-24

Fasader, plan och sektion på byggnaden 2018-01-24

Expedieras till

Exp: Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Svanvik 1:20 Strandskyddsdispens
- Handlingar, Svanvik 1:20, ansökan om strandskyddsdispens
- Översiktskarta, Svanvik 1:20, Strandskyddsdispens
- Svanvik 1_20 STD KÖ Attefallbyggnad, pp