



Protokoll

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott
2018-08-20

2018-08-20

Plats och tid	Gesällen kl. 08:30-12:45	Paragrafer	§§98-117
Beslutande	Thomas Pettersson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Björn Dahlin (M) Lars Larsson (S) Christian Wiberg (MP)		
Övriga deltagare	Ulrika Samuelsson (Plan- och bygglovschef) Aila Hirvonen Bremefors (Stadsarkitekt) Ola Setterby (Avdelningschef GIS) §98 Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) §§98-102, §§104-117 Eric Hallén (GIS-ingenjör) §98 Helen Ashman (Planarkitekt) §§99-102 Malin Haraldsson (Planarkitekt) §§99-102 Nermina Ombasic (Planarkitekt) §§99-101 Peter Porss (Förvaltningssekreterare) §103 Maria Jacobsson (TF Förvaltningschef) §§101-109 Cecilia Sjölin (Planarkitekt) §§101-104		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret , 2018-08-27 14:00		
Sekreterare Rebecca Tollemark, Peter Porss (§ 103)		
Ordförande Thomas Pettersson (C)		
Justerande Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2018-08-20		
Datum för anslags uppsättande	2018-08-28	Datum för anslags nedtagande	2018-09-20
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift Rebecca Tollemark, Peter Porss (§ 103)		

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

- § 98 Information och överläggningar
- § 99 Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunnsbusallén 2-10
- § 100 Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan /Prästgårdsvägen
- § 101 Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Plangatan 1-8
Bostäder vid Plangatan 1-8
- § 102 Rutiner för byggherredriven planprocess
- § 103 Planbesked för Kungsgatan 44-46 (Tjuren 7)
- § 104 Planbesked för Tallbackegatan 12-14 (Skogsbläntan 2)
- § 105 Centrum 1:20, nybyggnad av plattformstak och hiss (Centrum 1:20/Tuvebo
1:10 - Påbörjad byggnation utan startbesked)
- § 106 Ingared 5:114, bygglov
- § 107 Bygglov, nybyggnad av fritidshus LÅNGARED 17:1 (2018-0025)
- § 108 Bygglov Tillbyggnad av industribyggnad Rättaregården 1 (Byggreda dnr
2017-0308)
- § 109 Bygglov tillbyggnad av enbostadshus Sollebrunn 1:27 Byggreda 2017-0774
- § 110 Ödegärdet 1:21, bygglov nybyggnad av värmestuga (2018-0237)
- § 111 Bygglov med anmäld kontrollansvarig Rivning av enbostadshus,
komplementbyggander och jordkällare AFZELIISKOLAN 2 2014-0115
- § 112 Svärdet 1 Ansökan av skylt/ljusanordning (2018-0263)
- § 113 Stormansgården 1 och del av Bältinge 6:16, förhandsbesked, nybyggnad av
Räddningsstation (2018-0413)
- § 114 Högbråten 1:9. Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus(2017-0845)
- § 115 Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- § 116 Råbockekullen 1:2, Ormå 1:4, Torska 3:2, strandskyddsdispens för
nedgrävning av kabel (2018-0240)
- § 117 Skämningared 1:39, strandskyddsdispens för nybyggnad av
komplementbyggnad

2018-08-20

§ 98

Information och överläggningar

Ärendebeskrivning

- Laserskanningen
 - Ola informerar.
- Önskemål från nämnden om fysisk 3D-modell
 - Ola informerar.
- Avstämning pågående byggnation vid Strandstigen (lgh vid Maxi)
 - Fläktrum ovanpå våningsplan 8. Ryms detta i planen?
- Lägesbeskrivning kring planerna vid Mjörnstranden (beslut i SBN vs KS)
 - I KS prioriteringsplan över detaljplaner ligger detta under planer som inväntar strategiska beslut.
- Lägesrapport kring arbetet med Trafikutredningen (prio Södra Länkens placering)
 - Trafikutredningen är upphandlad.
- Bygglov/marklov förskolan Herrgården
 - Aktualiserades under sommaren med anledning av frågor från sökanden. Ärendet hanteras i sedvanlig ordning på bygglovsavdelningen.
- Lagändring gällande införande av reduktion av avgift för lov, förhandsbesked och anmälan från och med 1 januari 2019
 - För varje vecka som den lagstadgade handläggningstiden överskrids ska avgiften reduceras med en femtedel.
 - Statistik med utgångspunkt i när första handlingen inkommit efterfrågas från AU. Detta kommer eventuellt ges som ett uppdrag till SBK från SBN.
- Lagändring gällande verkställighet av bygglov, rivningslov och marklov
 - Åtgärder får ej verkställas förrän 4 veckor efter beslutet kungjorts i Post- och inrikestidningar
- Aktuella ärenden
 - Arkitekturtävling, European 15. Troligtvis ej aktuellt i dagsläget med anledning av kostnaden (1,1 miljoner).
 - Sjöstaden, vill presentera framtidsplaner för AU och/eller SBN samt för KS. Ulrika bjuder in till ett arbetsutskott framöver.
- Förvaltningschefen, aktuell information
 - Ola Setterby kommer att sluta i början av september. Eric Hallén kommer att vara tf GIS-chef under 6 månader då Ola slutar.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

§ 99 2016.430 SBN

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Brunnsbusallén 2-10

Ärendebeskrivning

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

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

Beredning

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

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

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

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

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

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

Förslaget redovisas i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Beslut

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

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

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 100 2016.502 SBN

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

Ärendebeskrivning

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

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

Bebyggelsen bör utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.

Beredning

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

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

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

Förtydligande av våningsantalen:

Huskropp A: 2 plus vind

Huskropp B: 3 plus vind

Huskropp C: 5 plus indragen vind

Huskropp D: 3 plus vind

Huskropp E: 3 plus vind"

2018-08-20

Ärendet gick upp för beslut om samråd 2018-05-14, § 77, men återremitterades enligt följande:

”Den hänsyn som anges i FÖP Stadskärnan och som bör tas för stadskärnans närområde har inte tagits i tillräcklig utsträckning med avseende på så väsentliga delar som proportioner och gestaltning. Exempel på detta är den långa huskroppen längs Prästgårdsgatan.

Här måste större hänsyn till FÖP Stadskärnan tas, så att denna huskropp i så stor utsträckning som möjligt uppfattas som minst två stycken huskroppar. Gällande byggnationen i sin helhet ska FÖP stadskärnans skrivelse om bottenbjälklaget följas, eftersom den upphöjning över marknivån som garaget i dagsläget medför inte är acceptabel.”

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

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

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

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

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.

Beslutet justeras omedelbart på nämndens sammanträde.

2018-08-20

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag:

Plankarta, Illustrationskarta och Planbeskrivning.

Beslutsunderlag

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

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

2018-08-20

§ 101 2016.478 SBN

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

Bostäder vid Plangatan 1-8

Ärendebeskrivning

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

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

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

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

Plan- och bygglovsavdelningen, KF f.k.

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 102 2017.252 SBN

Rutiner för byggherredriven planprocess

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden fick 2016-10-17 ett förslag på remiss om effektivare planprocess, där Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag åt samhällsbyggnadskontoret att utveckla en byggherredriven planprocess.

Byggherredriven planprocess innebär att byggherren har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Plan- och bygglagen är tydlig angående vem som kan göra vad.

Politiker beslutar och prioriterar

Exploatören driver sitt projekt

Tjänstemän ansvarar för planprocessen

Beredning

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

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

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

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

2018-08-20

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

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

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

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

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

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

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

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

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till SBN utan förslag till beslut.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Beslutsunderlag

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

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

2018-08-20

§ 103 2018.047 SBN

Planbesked för Kungsgatan 44-46 (Tjuren 7)

Ärendebeskrivning

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

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

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

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande detaljplan antogs 1985 och anger Samlingslokaler (Cb), vilka ska vara sammanbyggda (S) och där byggnadshöjden anges till maximalt 5 m på aktuell byggnadskropp. Närmast gatan får marken ej bebyggas (prickmark).
 Generell bedömning: Det är positivt att verksamheten önskar utvecklas och fortsätta inom lokalerna som är byggda för ändamålet.

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

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

Planändringen ska tas fram genom ett tätt samarbete mellan planarkitekt, bebyggelseantikvarie och stadsarkitekt.

Avvikelse från begäran: Volym, materialval, anpassning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa frågor behöver studeras vidare i planarbetet. Inkommen ansökan ska endast ses som ett önskemål och ett underlag för diskussioner. Planprocessen

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

får utvisa vilken utformning som är den bäst lämpade till platsen.

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

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

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

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

Beslut

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

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

Expedieras till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS)

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 104 2018.095 SBN

Planbesked för Tallbackegatan 12-14 (Skogsslänten 2)

Ärendebeskrivning

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

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

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

Förvaltningens yttrande

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

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

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

Kulturhistorisk bedömning: -

Avvikelse från begäran: -

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: -

Exempel på utredningar som behöver tas fram: -

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

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

2018-08-20

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.

Beslut

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

Expedieras till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS)

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 105 2017.063 SBN

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

Endast muntlig föredragning på AU. Ärendet går direkt till nämnden.

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

2018-08-20

§ 106 2018.135 SBN

Ingared 5:114, bygglov**Ärendebeskrivning**

Endast muntlig föredragning på AU. Ärendet går direkt till nämnden.

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

2018-08-20

§ 107 2018.108 SBN

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

Ärendebeskrivning

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

Fastigheten berörs av Översiktsplan, ÖP 95:

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

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

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

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

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

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

Den ansökta åtgärden är ett fritidshus i ett plan med en byggnadsarea på 79 m² byggnadsarea och en byggnadshöjd på 3 meter. Fritidshuset som ansökan gäller är tänkt att placeras mellan de två befintliga byggnaderna. Marknivån på den befintliga tomten ändras inte vid den tänkta nybyggnaden.

Fasadbeklädnad är tänkt att bli stående träpanel i faluröd kulör. Taktäckningsmaterial är tänkt att blir bandtäckt plåt, i mörkt silvergrå kulör. Fönster blir träfönster målade i en ljusare grå kulör.

2018-08-20

Yttranden

Berörda sakägare (Långared 17:1, Långared 13:1 och Attholmen 2:17) har i enlighet med 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) getts möjlighet att yttra sig angående den ansökta åtgärden. Yttranden har inkommit från samtliga berörda sakägare, utan invändningar mot åtgärden.

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

Bedömning

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

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

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

Bygglov bedöms kunna beviljas.

Beslut

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

Upplysningar

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

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

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

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

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

2018-08-20

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

Expedieras till

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet: Ankomststämplad:

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

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 108 2018.125 SBN

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

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

Sökt tillbyggnad har en byggnadshöjd på 11 meter.

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

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

Detaljplanen anger för fastigheten bl.a:

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

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

Ärendet bedöms utifrån inkomna handlingar.

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

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

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

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

Inget yttrande har inkommit från sökanden.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

Beredning/Bedömning

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

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

Sökt tillbyggnad har en yta på 207 kvm.

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

Föreslagen tillbyggnad har en byggnadshöjd på 11 meter.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att tillbyggnaden med sin höjd, storlek och utformning ej kan ses som frontespis, takkupa eller torn. Tillbyggnaden skulle bli 3 meter högre än vad gällanden detaljplan tillåter.

Detta strider mot gällande detaljplan.

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

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

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

Syftet med gällande detaljplan är

”att möjliggöra etablering av ett nytt verksamhetsområde...”

I detaljplanen begränsas exploateringen på varje fastighet genom bestämmelsen 25% av fastighetens yta.

Förslaget följer inte gällande detaljplan på de två ovanstående punkterna.

2018-08-20

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

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan för sökt åtgärd.

Upplysningar

Avgift för avslagsbeslut tas ut med 3 125 kronor.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Handlingar som tillhör beslutet inkommet:

Ansökan 2017-04-20

Nybyggnadskarta 2017-04-20

Plan fasader sektion 2017-04-20

Expedieras till

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

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 109 2018.045 SBN

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

Ärendebeskrivning

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

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

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

"Byggnadsarea:

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

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

Bedömning

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

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

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

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

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

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

Bodel: 8,14 m x 13,75 m

Biyta: 10,60 m x 5,77 m

2018-08-20

Beredning

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

Bostad (Bodel): $8,14 \times 13,75 = 111,92$ kvm

Vidbyggt garage (Biyta) $10,60 \times 5,77 = 61,16$ kvm

Vilket ger en yta byggnadsarea på $11,92+61,16=173,08$ kvm

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

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

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

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

Kommunicering nr 2

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

Yttrande nr 2

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

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

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

Jag vidhåller fortfarande att den föreslagna tillbyggnaden är den bästa både

2018-08-20

utseende och funktionellt

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

Bedömning / Motivering

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

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

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

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

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

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

Avgift tas ut med 3 503 kronor enligt fastställd taxa.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet: Inkommet:

Ansökan 2017-11-22

Situationsplan/Nybyggnadskarta 2017-11-22

Fasader 2017-11-22

Plan och sektion 2017-11-22

Befintlig byggnad Fasader 2017-11-22

Sökandes svar på granskningsyttrandet 2018-02-27

Sökandes svar på kommunikering 2018-03-20

Kompletterande ritning med mått 2018-05-03

Sökandes svar på kommunikering nr 2 2018-08-03

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden (bilaga "Hur man överklagar"), Akten

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 110 2018.134 SBN

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

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

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

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

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

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

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

Yttranden

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

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

Miljöskyddskontoret har tagit del av ärendet och anger i sitt yttrande: Är det åkerholme? Biotopskydd. Definition: En holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.

Bedömning

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

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

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

Beslut

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

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

Upplysningar

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

Ansök om slutbesked innan byggnaden tas i bruk.

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

- Kontrollplan eldstad ankomstdaterad 2018-03-27
- Kopia på godkänt sakkunnighetsintyg (sotarintyg)
- Kontrollplan (se Bilaga)

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

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

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

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

Handlingar som tillhör beslutet: Ankomststämplad:

Ansökan 2018-03-27
 Situationsplan, nybyggnadskarta 2018-05-04
 Situationsplan, tillfartsväg 2018-05-04
 Planritning 2018-05-04

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

Fasadritningar 2018-05-04
Sektionsritning 2018-05-04
Beskrivning av användning 2018-07-11
Kontrollplan eldstad 2018-03-27

Expedieras till

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

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 111 2018.132 SBN

**Bygglov med anmäld kontrollansvarig Rivning av enbostadshus,
komplementbyggander och jordkällare AFZELIISKOLAN 2 2014-0115**

Ärendet utgår.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

§ 112 2018.130 SBN

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

Ärendebeskrivning

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

Planbestämmelser

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

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

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

Yttrande från Trafikverket

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

Yttrande från sökande

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

Bedömning

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

2018-08-20

Beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag. Placeringen av veporna på den norra och västra fasaden är olämplig med tanke på den komplicerade trafikmiljön och hänsyn till stadsbilden.

Upplysningar

Lagrum

8 kap 9 § plan- och bygglagen

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

Tomten ska ordnas så att

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

Avgift 20 930 kronor enligt Alingsås kommun bygglovtaxan.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

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

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 113 2018.140 SBN

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-06-08 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av räddningsstation på fastigheten Stormansgården 1 och på del av Bälinge 6:16.

Sökandens bakgrund till ansökan är behovet av en ny räddningsstation för sametablering av brand- och ambulansstation som klarar dagens säkerhetskrav och krav på uthållighet vid höjd beredskap.

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

J1 tillåten markanvändning är Industri, ej miljöstörande;

e140 max 40 % av den aktuella fastighetsarean får bebyggas;

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

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

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

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

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

Yttranden

Miljöskyddskontoret har lämnat följande yttrande gällande ansökan:

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

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

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

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

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

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

2018-08-20

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

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

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

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

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

Upplysningar

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med 7 849 kr. Faktura sänds separat.

Bilaga: Hur man överklagar

Handlingar som ligger till grund för beslutet: Ankomststämplad:

Ansökningsblankett, reviderad 2018-08-13

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

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

Kommunicering om avslag med bilagor (utdrag ur Boverkets

Planbestämmelsekatalog) upprättad 2018-07-02

Sökandens yttrande 2018-07-06

Beslut

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

2018-08-20

Expedieras till

Sökanden, Bålinge 6:16, Akten

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

2018-08-20

§ 114 2018.133 SBN

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

Ärendebeskrivning

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

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

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

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

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

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

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

Yttranden

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

En av delägarna till Högbråten 1:5 skriver i sitt yttrande 2018-06-12:

- Bedriver hästverksamhet vid tomtgräns.

2018-08-20

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

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

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

Bedömning

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

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

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

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

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

Beslut

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

Villkor

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

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

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

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

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

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

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked 2017-12-22

Översiktskarta 2017-12-22

Situationsplan 2018-01-19

Expedieras till

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

Beslutsunderlag

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

2018-08-20

§ 115 2018.136 SBN

Västerbodarna 1:234, förhandsbesked**Ärendebeskrivning**

Endast muntlig föredragning på AU. Ärendet går direkt till SBN.

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

2018-08-20

§ 116 2018.138 SBN

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

Ärendebeskrivning

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

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

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

Sökandens motivering till hur grunden för dispensen uppfylls:

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

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

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

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

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

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

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

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

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

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

2018-08-20

Beslut

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

Upplysningar

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

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

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

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

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

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

2018-08-20

§ 117 2018.139 SBN

Skämningared 1:39, strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendebeskrivning

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

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

Bedömning

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

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

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

Allmänhetens tillgång till strandområdet försämras inte av åtgärden. Förutsättningarna för växt- och djurlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt i och med åtgärden.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Beslut

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

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-08-20

Upplysningar

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

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

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

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

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

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