



# Protokoll

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott  
2018-09-17

2018-09-17

<b>Plats och tid</b>	Gesällen kl. 08:30-12:00	<b>Paragrafer</b>	§§118-138
<b>Beslutande</b>	Björn Dahlin (M) Bo Lundbladh (C) (ordförande) ersätter Thomas Pettersson (C) (ordförande) Lars Larsson (S) Christian Wiberg (MP) Thomas Olofsson (S) ersätter Bo Olsson (S) (vice ordförande)		
<b>Övriga deltagare</b>	Maria Jacobsson (TF Förvaltningschef) Ulrika Samuelsson (Plan- och bygglovschef) Aila Hirvonen Bremefors (Stadsarkitekt) Mika Lindberg (Avdelningschef ekonomi och verksamhetsstyrning) §§118-121 Martin Wollhag (Verksamhetscontroller) §§118-121 Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) Johan Delvert (Planarkitekt) §123 Cecilia Sjölin (Planarkitekt) §124		
<b>Utöses att justera</b>	Lars Larsson (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Samhällsbyggnadskontoret , 2018-09-24 14:00		
<b>Sekreterare</b>	..... Rebecca Tollemark		
<b>Ordförande</b>	..... Bo Lundbladh (C)		
<b>Justerande</b>	..... Lars Larsson (S)		

---

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

<b>Organ</b>	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2018-09-17		
<b>Datum för anslags uppsättande</b>	2018-09-25	<b>Datum för anslags nedtagande</b>	2018-10-18
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Samhällsbyggnadskontoret		
<b>Underskrift</b>	..... Rebecca Tollemark		

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

- § 118 Information och överläggningar
- § 119 Utbildning på Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 22 oktober 2018
- § 120 Delårsbokslut 2018
- § 121 Grundläggande granskning 2018
- § 122 Remissvar Naturvårdspolicy
- § 123 Detaljplan för Alingsås, Kontor vid Västra Långgatan 11 (Hinden 7)
- § 124 Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan)
- § 125 Gräfsnäs 1:63, Ibruktagande av till- och ombyggt enbostadshus innan slutbesked meddelats, Dnr 2016-0297
- § 126 Byggsanktionsavgift för olovligt uppförd balkong INGARED 5:258 Dnr 2018-0115
- § 127 Afzeliiskolan 2, Bygglov med anmäld kontrollansvarig, rivning av enbostadshus, komplementbyggander och jordkällare, dnr 2014-0115
- § 128 Bygglov med anmäld kontrollansvarig Ansökan om marklov LINGONRISET 9 och LINGONRISET 10 Dnr 2017-0146
- § 129 Bygglov med lokaliseringsprövning Nybyggnad av enbostadshus HYNDERED 1:18 Dnr 2018-0274
- § 130 Nybyggnad av bilhall SMEDJAN 22 Dnr 2017-0784
- § 131 Ändrad användning av boende för ensamkommande barn till HVB-hem TJÄDERN 3 2017-0837
- § 132 Ödenäs 1:64. Bygglov för fritidshus (2018-0157)
- § 133 Örsbråten 1:9, bygglov för förrådsbyggnad 2017-0255
- § 134 Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked, nybyggnad av seniorboende och garage (2018-0153)
- § 135 Ryd 2:5. Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0112)
- § 136 Västerbodarna 1:234, förhandsbesked, nybyggnad av fyra st enbostadshus (2017-0852)
- § 137 Sörhaga 2:4. Strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall 2018-0235
- § 138 Bokö 1:13. Strandskyddsdispens för komplementbyggander (2018-0402)

2018-09-17

§ 118

**Information och överläggningar****Ärendebeskrivning**

- Artscape
  - Kultur och fritid kommer och presenterar på SBN.
- Aktuella ärenden
  - PBL-ändring i augusti, solcellsanläggningar bygglovsbefriade (ej i kulturmiljö).
- Förvaltningschefens information
  - Rekrytering av förvaltningschefer, förväntas vara avslutade före septembers utgång.
  - Laggarebacken
  - Trafikutredning

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 119 2018.151 SBN

**Utbildning på Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 22 oktober 2018****Beslut**

Den sedan tidigare inplanerade halvdagsutbildningen i anslutning till nämndsammanträdet i oktober ställs in.

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 120 2018.094 SBN

## **Delårsbokslut 2018**

### **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 delårsbokslutet ska nämnden redovisa hur verksamheten har fortlöpt under årets första åtta månader samt hur det av kommunstyrelsen antagna ramförslaget påverkar kommande planering. I delårsbokslutet följs även nämndens åtaganden och internkontroll upp.

### **Beredning**

#### *Åtaganden kopplade till prioriterade mål och uppdrag*

##### Prioriterade mål

Nämnden har åtaganden kopplade till tre prioriterade mål. Av dessa förväntas två vara genomförda under 2018 samt ett under planperioden.

##### Uppdrag

Nämnden har åtaganden kopplade till åtta uppdrag. Av dessa förväntas samtliga vara genomförda under 2018. Två uppdrag finns inte med i nämndens flerårsstrategi men även de bedöms genomförda under 2018.

#### *Intern kontroll*

Samtliga tio kontrollmoment har påbörjats varav sju har slutförts. Av de slutförda har det framkommit avvikelser på fyra st. Samtliga kontrollmoment kommer att genomföras under året.

#### *Ekonomi*

Totalt för 2018 prognosticeras ett nollresultat. Jämfört med vårbokslutet är detta en förbättring med 341 tkr.

När det gäller investeringarna förväntas utfallet bli som budgeterat.

### **Förvaltningens yttrande**

Samhällsbyggnadskontoret har tillsammans med ekonomiavdelningen på Sveagatan sammanställt delårsrapporten.

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

**Beslut**

Delårsbokslut 2018 för Samhällsbyggnadsnämnden godkänns. Beslutet justeras omedelbart på Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

**Expedieras till**

Kommunstyrelsen

*Bilaga:* Delårsbokslut Samhällsbyggnadsnämnden 2018

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Delårsbokslut 2018
- Delårsbokslut Samhällsbyggnadsnämnden 2018

**Paragrafen är justerad**

---

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

§ 121 2018.160 SBN

**Grundläggande granskning 2018****Ärendebeskrivning**

Kommunrevisionens uppgift är att ge kommunfullmäktige underlag till den årliga ansvarsprovningen. Enligt god revisionsed ska den grundläggande granskningen ge underlag för att bedöma nämndernas styrning, uppföljning och kontroll, säkerhet i redovisningssystem och rutiner samt måluppfyllelse. Inom ramen för den grundläggande granskningen har revisionen skickat skriftliga frågor till Samhällsbyggnadsnämnden. Frågorna utgår från revisionens väsentlighets- och riskanalys, tidigare fördjupade granskningar samt övriga iakttagelser som uppmärksammats under året. Samhällsbyggnadsnämnden har valts ut för granskning mot bakgrund av bland annat långa handläggningstider för bygglov och nämndens rekryteringssvårigheter.

*Förvaltningens yttrande*

Förvaltningen har upprättat förslag till svar på revisionens frågor. Se bilaga för frågor och svar.

**Beslut**

Nämnden antar förvaltningens yttrande som sitt och överlämnar detta till revisorerna.

**Expedieras till**

Samhällsbyggnadsnämnden

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Grundläggande granskning 2018

**Paragrafen är justerad**

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

§ 122 2018.119 SBN

## Remissvar Naturvårdspolicy

### Ärendebeskrivning

En begäran om yttrande på remiss om Naturvårdspolicy för Alingsås kommun har inkommit från Miljöskyddsnämnden till Samhällsbyggnadsnämnden 2018-06-20. Svar ska ha inkommit senast 2018-10-01.

En naturvårdspolicy för Alingsås kommun antogs 1997 av kommunfullmäktige. Då denna anges behöva uppdateras och aktualiseras, gäller remissen yttrande på förslag till reviderad Naturvårdspolicy. Det omnämns vidare i remissen att naturvårdsprogrammet uppdaterades 2005, där arbete pågår för att uppdatera även den, vilket beräknas vara klart 2019.

Av remissen framgår att naturvårdspolicyn beskriver hur den kommunala naturvården skall utformas och riktningen för kommunens ambitioner att främja biologiska värden. Det står också att det är få kommuner som har en separat naturvårdspolicy där naturvårdsfrågan i vissa fall är inbakad i kommunens miljöpolicy. Det framgår vidare att naturvårdspolicyn gäller kommunkoncernens interna arbete med naturvårdsfrågor sam att den ska revideras minst var femte år.

### Samhällsbyggandekontorets yttrande

Samhällsbyggandekontoret har i genomgången av utkastet till Naturvårdspolicy fokuserat på detta i relation till planeringsförutsättningar.

Vid genomgång av avsnittet: Kommunens policy i naturvårdsfrågor, påpekas följande för dess fyra punkter.

"Kommunens biologiska resurser...ska bevaras i största möjliga utsträckning...":

Av detta avsnitt bör det framgå mer nyanserat att kommunens biologiska resurser ska beaktas och avvägning mot övriga intressen ska göras. Det bör också tydliggöras att det är de områden som utpekats ytterligare i ett naturvårdsprogram, med höga naturvärden och skydd, som ska bevaras och inte exploateras.

- "Kommunen ska främja rekreation...Grönstrukturen i och i anslutning till tätorten ska bevaras och utvecklas."

Det är viktigt att en avvägning görs för varje fall, för att bevarande av värdefull grönstruktur ska kunna ske parallellt med exploatering och tillväxt. Det bör därför tydliggöras att grönstruktur som är särskilt värdefulla stråk och grönområden i och i anslutning till tätorten behöver utpekats i vidare arbete för att kunna bevaras för att rätt avvägningar ska kunna göras vid framtida exploateringsbehov.

- "Kommunen ska bidra till allmänhetens kunskap...tillgång till skolskogar..."

2018-09-17

Vid behov av framtida skolor och utbyggnad av befintliga skolor, tas det hänsyn till flertal faktorer vid lämplighetsprövning. Tillgång till skolskogar kan vara en del i prövningen som en ambition. Om dessa skolskogar utpekas i exempelvis ett naturvårdsprogram, finns det fler möjligheter att ta ställning till ett bevarande vid en lämplighetsprövning.

-”Kommunens naturvårdsambitioner ska konkretiseras i ett naturvårdsprogram, som ska utgöra ett underlag för kommunens fysiska planering”

För att utgöra ett bra underlag för kommunens fysiska planering, kan eventuellt dessa frågor studeras vidare i ett tematiskt tillägg till översiktsplanen/grönplan.

Vidare finns det i remissen ett avsnitt Vision 2030, som beskriver ”en sammanhängande struktur av naturvärdeskärnor”. Efter begäran om förtydligande framgår att detta inte är en kommunövergripande vision, utan något som omnämns som naturvårdsvision, vilket bör förtydligas i underlaget. Det hade vidare varit av vikt att dessa naturvärdeskärnor kartläggs visuellt, exempelvis i ett naturvårdsprogram.

Vidare kommentarer är också att det i den tidigare naturvårdspolicy från 1997 framgick ansvarsroller som inte framgår av den nya naturvårdspolicyn. Dessa skulle kunna ha tydliggjort förväntade insatser från nämnderna inför denna remissrunda. Det praktiska arbetet bör exempelvis definieras som ett förslag till genomförandebeskrivning till naturvårdspolicyn.

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar samhällsbyggnadskontorets yttrande som sitt eget och överlämnar det som svar på remissen. Beslutet justeras omedelbart på nämndens sammanträde.

### Handlingar

Begäran om svar/yttrande på remiss 2018-06-10

Miljöskyddsnämndens protokoll 2018-05-17

Naturvårdspolicy för Alingsås kommun – utkast 2018-05-08

Naturvårdspolicy för Alingsås kommun 1997

### Expedieras till

Miljöskyddskontoret, miljo@alingsas.se

### Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Remissvar Naturvårdspolicy
- Begäran om svar på remiss
- Miljöskyddsnämndens protokoll

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

- Naturvårdspolicy - Utkast
- Naturvårdspolicy för Alingsås Kommun

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 123 2017.273 SBN

## Detaljplan för Alingsås, Kontor vid Västra Långgatan 11 (Hinden 7)

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om ett ge denna plan ett positivt planbesked 2017-11-20. Det ursprungliga uppdraget ändrades något vilket Samhällsbyggnadsnämnden godkände genom ett inriktningsbeslut 2018-04-23.

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av en kontorsbyggnad i två plan som inrymmer ca 110 arbetsplatser, parkeringsgarage i källarplan, samt intilliggande markparkering med 10-11 platser. Byggnadens gestaltning ska förhålla sig till kulturmiljön Sörhaga.

### Beredning

Planläggningen sker med standardförfarande. Beslut om samråd avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Planen tas fram med planavtal.

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

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

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut på samråd enligt 5 kap, 11-13 §§ PBL.

### Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

### Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan för Alingsås, Kontor vid Västra Långgatan 11
- Planbeskrivning, Detaljplan för Alingsås, Kontor vid Västra Långgatan 11
- Plankarta, Detaljplan för Alingsås, Kontor vid Västra Långgatan 11
- DP Hinden 7\_Samråd\_JD, pp

### Paragrafen är justerad

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

2018-09-17

§ 124 2017.168 SBN

## Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan)

### Ärendebeskrivning

Ett förslag till rubricerad detaljplan bör gå ut på samråd. Syftet med planen är att ge möjlighet för om- och tillbyggnad av befintliga utbildningslokaler för skola och för att ersätta tillfälliga paviljonger och klara ökat antal elever. Noltorpsskolan består idag av tre större huvudbyggnader i en höjd motsvarande en våning. Planförslaget medför att merparten av bebyggelsen tillåts i en höjd motsvarande två våningar. Syftet är också att möjliggöra för byggnation av en ny idrottshall och samtidigt säkra allmänhetens tillgång till Mjörn genom ett grönstråk.

### Beredning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan) kan gå ut på samråd.

Planläggning sker med standardförfarande och beslut om samråd avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden.

Planförslaget innebär en om- och tillbyggnad av utbildningslokaler och byggnation av ny idrottshall.

För att skapa en trafiksäker miljö vid Noltorpsskolan kommer en ny busshållplats med väderskydd att uppföras och gång- och cykelbanan och parkeringen norr om skolan att byggas om. Inom parkeringen ordnas avsläppningsparkeringsplatser som kan nyttjas vid hämtning och lämning av elever.

För att bereda plats för ny idrottshall och tillskapa tillräckligt stor skolgård (friyta) behöver skolfastigheten utökas i söder och mark som idag är allmän plats (park) kommer att övergå till kvartermark (skola). Området är en värdefull natur- och rekreationsmiljö och här finns en stig som leder till Mjörn. Även delar av mark som används för idrott- och rekreationsändamål behöver övergå till skolfastigheten. Inom detta markområde finns tre fotbollsplaner (Noltorpssvallen) som nyttjas av föreningslivet och Noltorpsskolan.

För att inte begränsa allmänhetens tillgänglighet till Mjörn förläggs grönstråket söder om den nya fastighetsgränsen för skolfastigheten. En körbar naturstig anordnas för att Noltorpssvallen ska kunna underhållas på ett ändamålsenligt sätt.

Inom den västra delen av skolfastigheten finns värdefulla träd som skyddas i detaljplanen.

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan) kan gå ut på samråd.

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

**Expedieras till**

Plan- och bygglovsavdelningen

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan)
- Planbeskrivning, Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan)
- Plankarta, Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1)
- Illustrationskarta, Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1)
- Översiktskarta, Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan 1)
- Ärendeblad Detaljplan för Alingsås, Skola vid Säterigatan (Noltorpsskolan), pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 125 2018.145 SBN

## **Gräfsnäs 1:63, Ibruktage av till- och ombyggt enbostadshus innan slutbesked meddelats, Dnr 2016-0297**

### **Ärendebeskrivning**

En tillbyggnad av ett enbostadshus har tagits i bruk innan ett slutbesked har erhållits. Detta uppdagades när byggnadsinspektör, Päivi Hauska, kom på ett avtalat slutsamråd den 2 juli 2018. Enbostadshuset var helt inrett som ett vanligt hem, möbler, textilier, lampor mm. Byggherren uppgav också att de hade övernattat en natt i huset. Bygglov beviljades för till- och ombyggnad av enbostadshus den 15 september 2016 och startbesked meddelades 21 juli 2017. Till- och ombyggnaden innebar att ett våningsplan byggdes på enbostadshuset och planlösningen ändrades i befintlig bostad samt nytt klimatskärm sattes upp.

### *Beräkning av sanktionsarean*

Befintlig byggnad är byggd på 1920-talet och sedan tillbyggt i vinkel 1955 och 1964. Den äldre byggnaden bestod av ett plan med inredd vind. Bygganden består av en timmerstomme och hade ett brutet sadeltak. Tillbyggnaderna hade sadeltak. Den nya tillbyggande innebar att samtliga tak revs, varmed sanktionsarea räknas även på tillbyggnad över den äldre byggnadsdelen då den har betydligt förnyats. Befintlig byggnad har tilläggsisolerats, fått ny fasadbeklädnad och fönstren flyttats ut i fasad. Denna ändring har inte räknats in i avgiften. Planlösningen i den befintliga bostaden har ändrats, varmed avgift även omfattar hygienrum och kök. Då måttssatta ritningar saknades har beräkning skett genom mätning på planritningen med skala 1:100. Sanktionsarean har minskat med 15 m<sup>2</sup> enligt 1 kap 7 § PBF. Sanktionsarean för tillbyggnad  $123 - 15 = 108$  m<sup>2</sup> och ändrad planlösning 18 m<sup>2</sup>.

### *Yttrande från fastighetsägarna*

De sökande har vistas utomlands under sex år och skött kontakter för byggnationen av enbostadshuset på distans. När de kom hem möttes de av en överraskning där anhöriga ovetande om bygglovsprocessens begränsningar inrett huset. Detta har skett två dagar innan planerad slutsamråd och således inte uppsåtligt eller i försök att dölja byggfel. De tror såväl som kontrollansvarig och byggnadsinspektör kan intyga att byggnadsarbetet har utförts med gott hantverk.

### *Bedömning*

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att tillbyggnaden och ändrad del i befintlig bostad 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).

Byggsanktionsavgiften (9 kap 19 § PBF) för att trots förbud i 10 kap 4 § PBL tagit en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan slutbesked givits är för enbostadshus 0,1 prisbasbelopp med tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsavgift. Summa: 9494 kr.

Byggsanktionsavgiften (9 kap 22 § PBF) för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen ta en byggnad i bruk efter en sådan ändring som påverkar planlösningen för ett

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

enbostadshus, 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0006 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen. Summa: 1629 kr.

Den sammanlagda sanktionsavgiften blir 11 093 kronor.

### Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL, samt 9 kap 18 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påförs fastighetsägarna till fastigheten Gräfsnäs 1:63 solidariskt en byggsanktionsavgift om 11 093 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.

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

9 kap 19 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens 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. 11 093 kronor fördelas likvärdigt mellan fastighetsägarna.

### Expedieras till

Sökande rek MB, (bilaga "Hur man överklagar"), Inskrivningsmyndighet, Akten.

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Gräfsnäs 1:63, Ibruktagande av till- och ombyggd enbostadshus innan slutbesked meddelats
- Handlingar, Gräfsnäs 1:63, utdömande av byggsanktionsavgift för ibruktagande av enbostadshus
- Översiktskarta, Gräfsnäs 1:63, ibruktagande av enbostadshus
- Gräfsnäs 1\_63\_231\_PH, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 126 2018.157 SBN

## **Byggsanktionsavgift för olovligt uppförd balkong INGARED 5:258 Dnr 2018-0115**

### **Ärendebeskrivning**

En balkong hade uppförts på fastigheten innan bygglov beviljats, varmed fastighetsägarna fick ett rättelseföreläggande § D 403, 2018-05-15, om att riva balkongen senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft. Ett tillsynsbesök har skett den 23 augusti 2018 av kommunens byggnadsinspektör, Päivi Hauska, där hon kunde konstatera att rättelseföreläggandet inte hade följts.

Fastighetsägare har tidigare i ett telefonsamtal meddelat att de inte kommer att ta ner balkongen. Därmed har inte en kommunikering skett om varför rättelseföreläggandet inte har följts. Fastighetsägarna har fått information via brev om att ärendet om byggsanktionsavgift tas upp den 24 september 2018 i Samhällsbyggnadsnämnden.

### *Historik i ärendet*

Första gången fastighetsägaren sökte bygglov för samma åtgärd var 2013. Sökande gick då inte vidare med ansökan efter ett negativt yttrande från en sakägare. En ny ansökan kom in den 1 februari 2016 och avskrevs när ytterligare en ansökan kom in den

4 mars 2016. I det senare ärendet hade balkongens storlek ändrats. En dialog har förts den 6 april 2016 mellan handläggaren och sökande om vilka ändringar som skulle utföras gällande utformning och placering för att uppförande av balkongen skulle bli planerlig. Någon komplettering inkom inte till SBK. Ärendet togs över av annan handläggare i oktober 2017 och en ny kontakt med den sökande togs. Ärendet kompletterades och bygglov beviljades 13 februari 2018. Vid denna kontakt meddelade sökande även att balkongen redan är uppförd.

Bygglov har beviljats för tillbyggnad av ett parhus med balkong, den 13 februari 2018 med delegationsnummer § D 121 (reg nr 2016-0140).

Vid ett tillsynsbesök den 22 februari 2018 kunde Samhällsbyggnadskontorets (SBK) byggnadsinspektör konstateras att en balkong uppförts mot söderfasaden av parhuset på fastigheten Ingared 5:258. Av flygfoto kan man se att balkongen var uppförd 2017 och lika så av gatuvybilder från 2016.

### *Yttrande från fastighetsägaren*

Fastighetsägaren uppger att de har haft löpande kontakt, under början av 2016, med en handläggare på bygglovavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret gällande bygglov för en balkong. Och i samband med reparation av fuktskadad fasad ville fastighetsägaren uppföra en balkong. Bygglovhandlingarna behövde justeras något och handläggaren var behjälplig med detta, samt förklarade att pga personalbrist kunde det dröja innan bygglov beviljades.

I maj 2016 kontaktade fastighetsägaren handläggaren igen och fick beskedet att bygglovet

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

kommer. Sökande uppfattade att det var klart och att de kunde börja bygga balkongen. Balkongen färdigställde under 2016.

Sökande har ytterligare flera gånger efter sommaren, 2016, försökt att nå handläggaren och fick senare besked att han gått i pension. En ny handläggare utsågs och sökande blev förvånad över att ärendet inte var slutfört. Det visade sig att de slutliga handlingarna som skulle ligga till grund för beslutet saknades i förra handläggarens dator.

Fastighetsägaren tycker det är olustigt att eventuellt få betala sanktionsavgift för ett bygglov som handläggaren muntligen givit sitt godkännande till, vilken skulle vara klar sommaren 2016. Fastighetsägaren anser sig inte var skyldig till överträdelse av lagen.

### *Bedömning*

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att balkongen är bygglovpliktiga enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen, PBL, påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 innan Samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea (PBF 9 kap 7 §).

Sanktionsavgiften sätts ned till hälften på grund av en bristande handläggningen på Samhällsbyggnadskontoret.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45500 kronor. Byggsanktionsavgiften för balkongen blir därmed 11 375 kronor. Inget tillägg på sanktionsavgiften tas ut då balkongens sanktionsarea är mindre än 15 kvm.

### **Beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL, samt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påförs fastighetsägarna på fastigheten Ingared 5:258 solidariskt en byggsanktionsavgift om 11 375 kronor. Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

En faktura kommer att skickas ut separat. 11 375 kronor fördelas likvärdig mellan fastighetsägarna.

### *Upplysningar*

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

2018-09-17

## Lagrum

## Plan- och bygglagen

10 kap 3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

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

11 kap 20 § Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

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

11 kap 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.

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 allvarig art. Lag (2013:307).

54 § En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

## Plan- och byggförordning

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

2018-09-17

9 kap 7 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

**Expedieras till**

Sökande Rek MB, (bilaga "Hur man överklagar"), Inskrivningsmyndighet, Akten.

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Ingared 5:258, tillsynsärende, olovligt uppförd balkong
- Handlingar, Ingared 5:258, tillsynsärende
- Översiktskarta, Ingared 5:258, olovligt uppförd balkong
- Ingared 5\_258\_231\_PH, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 127 2018.132 SBN

## **Afzeliiskolan 2, Bygglov med anmäld kontrollansvarig, rivning av enbostadshus, komplementbyggander och jordkällare, dnr 2014-0115**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom den 27 februari 2014 och avser rivning av enbostadshus och komplementbyggnader (garage och lillstugan) samt jordkällare på fastigheten Afzeliiskolan 2. Äkta hussvamp *Serpula lacrymans* har påvisats i enbostadshuset. Provtagning har utförts av Dynamic Code 9 januari 2017.

Institutionen för biologi och miljövetenskap – Göteborgs universitet har utfört provtagning Afzeliiskolan 2 den 16 juni 2017 och analysen av proverna visar att fastigheten var angripen av äkta hussvamp.

Okulär besiktning av huvudbyggnaden har utförts av Skaraborgs fukt och byggnadsmiljö den 3 maj 2018. Då mikrobiologisk analys har gjorts tidigare har inte ytterligare analyser utförts. Man har konstaterat att byggnaden är fuktskadad och angripen av äkta hussvamp. Det krävs en mycket omfattande och kostsam utredning för att kartlägga alla svampangrepp. Slutsatsen blir att med alla sannolik behövs 75-80% av bygganden att rivas och bytas ut till nytt material för att vara säker på att inga sporer av svampen finns kvar. Besiktningsmannen rekommenderar att byggnaden och grundläggningen rivs.

### *Beskrivning av byggnaderna*

Huvudbyggnaden har två våningar, källare och ett vindsplan. Byggnaden byggdes omkring 1920 och har byggts till i omgångar. Fasaderna består av stående träpanel och mansardtaket av glaserade takpannor. På tomtens nordvästra hörn finns "lillstuga". Norr om huvudbyggnaden finns ett garage. Både huvudbyggnaden, lillstugan och jordkällaren omfattas av planändringen (2015-12-14) d.v.s har skyddats med kulturhistoriskt värde enligt 8 kap 13 § och 14 § PBL och får inte rivas.

### *Planbestämmelser*

För fastigheten gäller äldre stadsplan A407 från 1972 och ändring av planen antogs den 14 december 2015 och lagakraft datum 2 februari 2017. Genomförandetiden för nu aktuella ändring av detaljplan slutar 5 år efter lagakraftdatum. Ändringen avser en ny egenskapsbestämmelse med följande skyddsbestämmelse: q – Byggnader med kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap 13 § och 14 § PBL får inte rivas.

### *Utsedd kontrollansvarig*

Bent-Åke Hellstadius Storgatan 42 B, 524 30 HERRLJUNGA. Behörighetsnivå K, giltigt t.o.m 28 februari 2022. Certifieringsorgan Sitac

### *Bakgrund i ärendet*

Ärendet har tidigare behandlats i Samhällsbyggnadsnämnden beslut SBN § 172, 15 december 2014 att snarast påbörja en ny detaljplan för fastigheten i syfte att bevara byggnaderna. 20 april 2015 SBN § 57, begärdes anstånd t o m 2016-02-28 om lovet till dess att ändringen i detaljplanen var klar.

### *Yttrande från fastighetsägarna*

Byggnaderna är i behov av en omfattande renovering vilket skulle medföra stora kostnader. Sökande menar att byggnaden inte har något särskilt kulturhistoriskt värde eller någon

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

kulturmärkning. Huset är dessutom till- och ombyggd och har förlorats sin ursprungliga arkitektur. Lillstugan är inte underhållen på över 60 år och dess tekniska livslängd har passerats. Jordkällaren har frostsador och har inte använts sedan 40-talet.

#### *Yttrande från byggnadsinspektör*

Okulär besiktning har utförts 16 oktober 2014 av kommunens byggnadsinspektör Toni Schmidt, varmed han kunde då konstatera att huvudbyggnaden var i mycket dåligt skick och att rivning var ett faktum samt att gårdsbyggnaden borde rivas omgående. Tillsynsbesök 31 augusti 2018 kunde konstatera att bygganden var fuktskadad efter en läcka i ett vattenrör, även synlig svampväxt observerades.

#### *Yttrande från byggnadsantikvarie*

Yttrande från kommunens byggnadsantikvarie, inkom 16 oktober 2014. Fastigheten fanns omnämnt i kommunens Kulturmiljöprogram där bostadshuset, lillstugan och jordkällaren har ett kulturhistoriskt värde och tillsammans med flera fastigheter i dess grannskap bidrar till en gemensam kulturmiljö. Hon beskriver också vilka delar bör bevara vid en eventuell planändring samt att byggnadsvolymer och gestaltning ska anpassas till platsens kulturhistoriska värde.

#### *Utlåtande från Anticimex*

Utredning utförd 2 februari 2015 påpekar att fuktfläckar har påträffats på flera ställen i huvudbyggnaden. För att konstatera orsaken till och omfattningen av bristerna som noterats bör fördjupad undersökning utföras. Detsamma gäller för "lillstugan".

#### *Bedömning*

Trots att byggnaderna på fastigheten Afzeliiskolan 2 omfattas av kulturhistoriskt värde av 8 kap 13 § och 14 § PBL och inte får rivas förslår Samhällsbyggnadskontoret rivningslov för enbostadshuset och komplementbyggnaderna (garage och lillstuga) samt jordkällaren. Med avseende på de uppgifter som har framkommit under handläggningen av ärendet anser Samhällsbyggnadskontoret (SBK) att det finns skäl att riva byggnaderna. Huvudbyggnaden har omfattande fuktskador och svampangrepp varmed SBK bedömer att det skulle medföra oskäliga kostnader att sanera huvudbygganden. Då det inte heller finns någon garanti att sporer avlägsnas helt. Lillstugans bjälklaget är rutten. De åtgärda som krävs för att återställa bygganden i vårdat skick ryms inte inom normalt underhåll vad som avses i 8 kap 5 § anser SBK.

#### *Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut*

Samhällsbyggnadskontoret föreslår rivningslov för enbostadshuset och komplementbyggnaderna (garage och lillstuga) samt jordkällaren.

#### **Beslut**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

**Expedieras till**

Sökanden, Kontrollansvarig, Grannar fk (Afzeliiskolan 1, Afzeliiskolan 3, Afzeliiskolan 4),  
 Byggnadsinspektör (PH), GIS-handläggare (CG) fk, PoIT, Akten

*Handlingar som ligger till grund för beslutet (benämning och  
 ankomststämpel)*

Utlåtande över fukt och rötsvampskador, Skaraborgs fukt och byggnadsmiljö, 2018-06-12  
 Yttrande från Institutionen för biologi och miljövetenskap, Göteborgs universitet, 2017-06-26  
 Analys om äkta hussvamp från Dynamic Code, 2017-06-16  
 Förtydligande från Anticimex, 2017-06-16  
 Utredning från Anticimex, 2015-02-04  
 Yttrande från byggnadsantikvarie, 2014-10-16  
 Yttrande från byggnadsinspektör, 2014-10-16

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Afzeliiskolan 2, bygglov med anmäld kontrollansvarig, rivning av enbostadshus, komplementbyggnader och jordkällare
- Bilaga, Afzeliiskolan 2, rivningslov
- Byggnadsantikvariskt yttrande för Afzeliiskolan 2
- Översiktskarta, Afzeliiskolan 2, rivningslov
- Afzeliiskolan 2\_RL\_PH, pp

**Paragrafen är justerad**

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



2018-09-17

§ 128 2018.131 SBN

## **Bygglov med anmäld kontrollansvarig Ansökan om marklov LINGONRISET 9 och LINGONRISET 10 Dnr 2017-0146**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 27 februari 2017 och avser marklov. Den tänkta åtgärden gäller markhöjning för gata och tomter.

#### *Området vid Prästerydsvägen*

Området består av skogsdungar och mindre ansamlingar av träd samt en relativt brant slänt upp till ett parti som är uppbyggt av blandade fyllnadsmassor. Området delas av mot öppen terräng med en avgränsande bäck. De topografiska förhållandena gör att hela planområdet avvattnas till denna bäck. Vattenståndet är beräknat till +74,5 möh i det flacka området runt bäcken. I de låglänta delarna förekommer lera under mulljorden. Byggnader med belastning på marken ska inte överstiga ca 20 kPa.

Okulär besiktning har utförts av slänten vid geoteknisk undersökning inför planarbetet. Vilken består övervägande av sprängsten, schaktmassor av sand och gatsten, även ett bilvrak från 60- eller 70- talet har påträffats. Enligt uppgifter ska det inte finnas mer skrot i fyllnadsmassorna. Bedömningen är således att risken för föroreningar är liten, men att provtagning måste ske för att verifiera detta i samband med schakt för byggnationen av respektive hus.

Enligt planbeskrivningen finns det inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. I samband med exploatering av området finns det möjlighet att lokalt förbättra den biologiska mångfalden tex genom att anlägga en damm i anslutning till bäcken. En sådan utbyggnad ska ske i samråd med kommunens parkförvaltning och naturvårdsplanerar.

#### *Planbestämmelser*

För fastigheterna gäller detaljplan DP 189. Planens ändamål är bostäder. Inom fastigheten finns också ett naturområde. Detaljplanen anger plushöjder för gata +76,0, +75,6 och 75,2 möh. Markprovtagningen av utfyllda slänter inom fastigheten Lingonriset 10 måste ske innan schaktningsarbete påbörjas. Eventuella risker för ytliga ras och blocknedfall ska undanröjas.

#### *Ansökan om marklov*

Reviderade handlingar kom in 15 maj 2018, en gatuplan och fem ritningar med marksektioner. I gatuplanen kan man se att byggnaderna placeras enligt illustrationskartan (DP189).

Gatan höjs vid Prästerydsvägen 1,16 meter och höjningen avtar in mot området, varmed slänten mot bäcken blir 2-8 meter långt från gata med lutningen på 1:3. Slänten mot bäcken vid vändzonen ska förstärkas med en mur av gabioner. Tomerna för hus 1 och 2 fylls ut till den nya gatunivån. Tomter för hus 3 är det tänkta att schakta ur fyllningsmassor 1 - 4,5 meter i höjd 10 meter in och för hus 4 är det redovisat att del av fyllningsmassorna schaktas bort. För hus 5 schaktas från 0-1 meter i höjd.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

Gatan in till Lingonriset 10 höjs för att Prästerydsgatan på fastighet Tuvebo 1:34 har höjts med 1,3 meter enligt beslut om marklov § D 624, 2016-08-24. Gatan höjs så att det blir ett viloplan närmast Prästerydsgatan.

Därmed finns en planavvikels för Lingonriset 10 och 9. Höjning av gatan avviker från detaljplanen mellan 0,36 – 1,16 meter och slänten placering, i detaljplanen angiven, naturområde.

*Utsedd kontrollansvarig*

Håkan Boström, Vara Frälsegården 3, 534 96 Vara. N-behörighet SP SC0925-13, giltig t.o.m. 2018-11-18.

*Yttrande från exploatering*

Orsaken till att Lingonvägen behöver höjas är att kommunen höjt Prästerydsvägen. Vid utbyggnad av lokal gata och parkering konstaterade att höjdangivelserna i DP för den del av gata vilken sammanbinder Prästerydsvägen och Köpmansgatan inte var lämplig. Det skulle innebära att gatan och parkeringen skulle översvämmas vid stora flöden i bäcken. Vidare skulle backen vid Prästerydsvägen bli brant. Det skulle även medföra att vatten i va-ledningarna hade behövs pumpas.

För att exploatören ska kunna bygga blivande väg till fastigheterna Lingonriset 9 och 10 vilken ska anslutas till Prästerydsvägen behöver denna väg höjas. Ett minimum är att skapa ett s.k. vilplan vid anslutningen, men för att undvika stora lutningar i längdled på ny väg behöver troligen även den höjas. Vilket medför att höjdskillnader behöver tas upp på något sätt. Exploatören har redovisat slätning, där slänten kan komma i konflikt med bäcken sätts stödmur. Eftersom angivet vägområde direkt gränsar till allmän plats är det omöjligt att anlägga behövlig slänt utan att slänten hamnar på kommunens fastighet vilken utgörs av naturområde.

Med bakgrund av ovanstående accepterar kommunen att exploatören bygger en slänt på kommunens fastighet vilken utgörs av allmän platsmark.

*Yttrande från TF*

Om marklov beviljas är det viktigt att nivån i anslutningspunkten anpassas till kommunens lokalgata. Ett vilplan måste finnas och utformas så att vatten inte rinner in på lokalgatan.

*Yttrande från miljöskyddskontoret*

I de våtmarksliknade partierna i området finns det goda förutsättningar för flora och fauna. Det krävs varsamhet vid exploatering så att naturvärdena utanför tomterna inte skadas och i största mån även på tomtmark. MK upplyser om att det i planbeskrivningen ges möjlighet att lokalt förbättra biologiskt mångfald genom att med enkla medel anlägga en damm i anslutning till befintlig bäck.

2018-09-17

*Yttrande från berörda sakägare*

Berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) ges möjlighet att yttra sig angående åtgärden.

Sakägare: Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:28, Tuvebo 1:21, Lingonriset 4, Lingonriset 5, Lingonriset 7, Lingonriset 8.

Alingsås kommun (Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:34,) tillstyrker ansökan då kommunen har höjt lokalgata och därmed behöver exploatören höja kvartersgatan.

Sakägareintyg utan erinran från berörda sakägare Lingonriset 5, Lingonriset 7 (2st), Tuvebo 1:28.

Lingonriset 8 (2st) har andra synpunkter: pga flerårig störning av byggnadsarbete i området vädjar de att det sker under ordinarie arbetstid (8-17).

Lingonriset 4 (2st) har inget emot förslaget men vill bevara några träd vid tomtgräns.

*Yttrande från exploatör – Vara Markkonsult*

VMK har fått i uppdrag att ta fram handlingar för marklov för den planerade byggnationen i området. De har utgått från detaljplanen och även gjort inmätningar i området, men det visade sig att gatan som de skulle ansluta till avvek från detaljplanen, d.v.s den låg betydligt högre. De förslog att höja gatan för att få en bättre anslutning till kommunens gata. Det innebär att de får slänta av och där bäcken går nära gatan sätts upp stödmur för att ta upp höjdskillanden.

Även med detaljplanen plushöjder hade de fått slänta av, skillnaden nu blir att slänten blir brantare. Med denna höjning blir det även bättre lösning för de planerade bostäderna.

*Bedömning*

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) bedömning att höjning av marknivåer mellan 0,36 – 1,16 meter samt slätning 2 - 8 meter ner mot naturområde är en avvikelse från detaljplan. Vilken inte kan tolkas som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL. SBK anser däremot att åtgärden är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom det är svårt att anlägga en gata till det nya området utan att slänta av och/eller kunna anslutas till Prästerydsgatan.

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en obebyggd tomt bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och naturvärden. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara. SBK anser att det är nödvändigt att säkerställa bäcken så att den inte sätts igen, då avvattning från hela planområdet sker till denna bäck. SBK föreslår att bäcken får flacka slänter och smyckats med natursten (ej sprängsten) för ett trevligt inslag för de närboende. Häggen som är på kommunens fastighet ska bevaras.

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en tomt ordnas så att risken för olycksfall begränsas. d.v.s risker för ytliga ras och blocknedfall i slänten ska undanröjas. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är att fördrö ett marklov innan projektering av byggnaderna sker för att i detta skede undersöka och förbygga ras i slänten på fastigheten Lingonriset 10.

2018-09-17

**Beslut**

Positivt bygglov enligt 9 kap 34 § då åtgärden är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

*Lagrum*

9 kap 35 § plan- och bygglagen

Marklov ska ges för en åtgärd som:

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Lag (2011:335).

*Upplysningar*

Tekniskt samråd ska hållas. Samhällsbyggnadskontoret kommer att kalla till samråd. För ytterligare information kontakta byggnadsinspektör Päivi Hauska på telefon 0322-61 68 86.

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.

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 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.

Markprovtagningen av utfyllda slänter inom fastigheten Lingonriset 10 måste ske innan schaktningsarbete påbörjas. Eventuella risker för ytliga ras och blocknedfall ska undanröjas.

Lovavgift tas ut med 27 649 kronor. Faktura sänds separat.

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

*Handlingar som ligger till grund för beslutet (benämning och ankomststämpel):*

Gatuplan ritnr. 1621-01 2018-05-15  
Gatuprofil ritnr. 1621-02 2018-05-15  
Gatuprofil ritnr. 1621-03 2018-05-15  
Gatuprofil ritnr. 1621-04 2018-05-15  
Gatuprofil ritnr. 1621-05 2018-05-15  
Gatuprofil ritnr. 1621-06 2018-05-15

**Expedieras till**

Sökanden, (bilaga Hur man överklagar) Kontrollansvarig, Sakägare Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:28, Tuvebo 1:21, Lingonriset 4 del kv, Lingonriset 5, Lingonriset 7, Lingonriset 8, Byggnadsinspektör (PH), MK fk, TF(GIC) fk, GIS-handläggare (CG) fk, PoIT, Akten

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Lingonriset 9 och 10, marklov
- Handlingar, Lingonriset 9 och 10, marklov
- Översiktskarta, Lingonriset 9 och 10, marklov
- Lingonriset 9\_10\_ML\_PH, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 129 2018.146 SBN

## **Bygglov med lokaliseringsprövning Nybyggnad av enbostadshus HYNDERED 1:18 Dnr 2018-0274**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Byggnadsarea 57 m<sup>2</sup>. Fasadbeklädnad av betong i röd kulör och vita knutar. Takbeklädnad med röda betongpannor.

Fastigheten är belägen inom område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 1995 för Alingsås kommun har området betecknats R 7 och R 9 – område med stort naturvärde och kulturvärde.

Jord-/skogsbruk med spridda byggnader/anläggningar för annat ändamål. Övriga områden där de areella näringarna dominerar.

På fastigheten finns en byggnaden som har inventerats och listas i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram och värderat med C – kulturhistoriskt värde. Vilket innebär att byggnaden har ett kulturhistoriskt budskap och att fastighetägaren bör vårda byggnaden varsamt.

Officialservitut VÄG finns, avstyckning 1989.

Sakägarintyg, utan erinran, finns från berörda sakägare (Hyndered 1:4, Hyndered 1:7).

### *Bedömning*

Nybyggnaden har anpassats till landskapsbilden och de kulturvärden som finns på platsen. Intill Hyndered 1:18 ligger Hyndereds gård, lantbruksfastighet, där viss verksamhet försiggår. Den bedöms inte vara störande. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bygglov kan ges.

### **Beslut**

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

Utsedd kontrollansvarig är Jonas Eklund, Björkgatan 7, 44133 Alingsås. N-behörighet SP certifiering, t.o.m 2022-04-18.

### *Upplysningar*

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

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

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.

Tillstånd att inrätta avloppsanordning har beslutats av MK delegationsbeslut 291/18.

Lovavgift tas ut med 22 034 kronor. Faktura sänds separat.

### Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Hyndered 1:7), Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare (CG) fk, TF(GIC) fk, PolT, Akten

*Handlingar som ligger till grund för beslutet (benämning och ankomststämpel):*

Ansökan 2018-04-12

Nybyggnadskarta 2018-07-25

Planritning A-01 2018-04-12

Fasadritning A-02 2018-05-17

### Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Hyndered 1:18, bygglov med lokaliseringsprövning, nybyggnad av enbostadshus
- Handlingar, Hyndered 1:18, nybyggnad av enbostadshus
- Översiktskarta, Hyndered 1:18, nybyggnad av enbostadshus
- Hyndered 1\_18\_BL\_PH, pp

### Paragrafen är justerad

2018-09-17

§ 130 2018.043 SBN

## Nybyggnad av bilhall SMEDJAN 22 Dnr 2017-0784

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-11-28 och avser nybyggnad av bilhall. Ansökan avser även rivning av industribyggnad, den behandlas separat.

Nybyggnaden ska användas för service och försäljning av bilar. Infarten till bilhallen sker via Smedjan 19. Marknivåer ändras vid västra och norra fasaden på fastigheten. Byggnadarean är 1139 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjd 7,75 meter.

### Planbestämmelser

För fastigheten gäller äldre stadsplan A 464 (Kv Slakthuset, Värjan mm), antagen 1982. Inom J betecknat område får endast användas för industriändamål av sådan beskaffenhet som inte medför brandfara, sanitär olägenhet eller stör trevanden. Högst hälften av tomtens yta får bebyggas. Punktprickat område får inte bebyggas. Byggnadshöjden får högst vara 8 meter och byggnadens taknock får överskrida den tillåtna byggnadshöjden med högst 2,0 meter.

Nybyggnadens byggnadsarea är 1139 m<sup>2</sup> varav 110 m<sup>2</sup> placeras på fastigheten Smedjan 19. Fastighetsarean är 1504 m<sup>2</sup>, endast 50 % får bebyggas. Nybyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, 363 m<sup>2</sup> varav 110 m<sup>2</sup> på Smedjan 19.

### Förutsättningar på fastigheten Smedjan 22

Fastigheten ligger intill E20 och ca 65 meter från Västra stambanan, vilka trafikeras med farligt gods.

Säveån är ett naturvårdsområde med tydligt översvämningssområde. Enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) översvämningsskartering kan Säveån översvämma upp till 57,8-59,5 möh vid 100-årsflöden, 61.5 – 62.0 möh 200-årsflöden och 62.0 – 62.5 möh översvämning vid värsta tänkbara scenario.

En geoteknisk undersökning från 1960 visar att stabiliteten mot Säveån är god och någon risk för skred inte förekommer. Med befintlig nivåbelastning kan en belastningsökning med 5 ton/m<sup>2</sup> tillåtas inom byggrätten.

Ett brev har sänt till sökande där de uppmanas att redovisar hur nybyggnaden klara förhållandena.

### Yttrande från Trafikverket

Trafikverket påpekar att fastigheten kan komma att påverkas av framtida utbyggnad av E20. För att inte onödigt försvåra och fördyra framtida ombyggnad anser Trafikverket att man överväger möjligheten att flytta byggnaden längre norr ut från E20. Kommunen bör överväga

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

vilka bygglov som kan beviljas i nära anslutning till E20 med avseende på eventuell framtida utbyggnad.

Trafikverket utgår från att en befintlig anslutning används. Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar.

Trafikverket förutsätter att kommunen beaktar risker från farligt gods på järnväg och E20, och att räddningstjänsten synpunkter i fråga beaktas.

#### *Remissvar för Räddningstjänsten*

Enligt fördjupad översiktsplan för Alingsås kommun, ska byggnation som sker inom 150 meter från farliga godsleder riskbeaktas. För den aktuella fastigheten behöver både E20 och järnvägen tas med i denna beaktande. En riskanalys behöver därför genomföras vilken påvisar om nybyggnaden är lämplig och vilka eventuella skyddsåtgärden som behöver vidtas.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Sävån och verksamheten innefattar hantering av bilar. RTJ anser därför att en släckvattenutredning behöver genomföras som visar på eventuella skyddsåtgärden för att omhänderta släckvattnet. RTJ vill granska denna utredning.

#### *Yttrande från Miljöskyddskontoret*

Innan bygglov lämnas ska eventuella markföroreningar utredas och vid behov riskbedömas. Utredningen ska tas fram i samråd med Miljöskyddskontoret, vilka också ska tillhandahållas resultaten från utredningen.

Remiss har skickat till Trafikverket, Räddningstjänsten och Miljöskyddskontoret.

Trafikverket, Räddningstjänsten och Miljöskyddskontoret remissvar har skickats till sökande och senast 24 augusti 2018 inkomma utlåtande och/eller utredningar.

#### *Utredning av markföroreningar, riskanalys samt släckvattenutredning*

Utredning av förorenad mark har utförts, vilken visar att föroreningar har påträffats. Riskanalys och vilka eventuella skyddsåtgärden som behöver vidtas inkommit till SBK den 3 september.

Cowi har gjort en riskanalys för TB-gruppens räkning för nybyggnaden på Smedjan 22 eftersom fastigheten ligger mellan E20 och Västra stambanan. Utredningen visar på att bebyggelse 15 meter från närmaste körfält på E20 inte följer satta riktlinjer. Rekommenderade skyddsåtgärden skulle reducera risknivåerna inomhus. Förslagna skyddsåtgärder är: bebyggelsefritt 0-15 meter från E20, barriär/skydd ska finnas mot att vätska rinner in på området, avåkande fordon, inga entréer ska vetta mot E20, utrymning inom 50 m från E20, fasader, tak och fönster samt inga öppningsbara fönster mot E20 utformas i EI30.

#### *Yttrande från sakägare*

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

2018-09-17

Berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) ges möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarintyg, utan erinran, finns från berörda sakägare (Smedjan 19, Kristineholm 1:25).

#### *Yttrande från sökande*

Det finns ett intresse att uppföra en bilhall med verkstad och bilförsäljning på fastigheten Smedjan 19 och 22, vilken ska brukas av Hedin bil.

Under hösten 2016 har TB-Gruppen varit i kontakt med Samhällsbyggnadskontoret (SBK) gällande nybyggnad på Smedjan 22. Därefter har handlingar tagits fram för en bygglovansökan enligt de rekommendationer som kommit fram vid kontakten.

TB-Gruppens mål är att utveckla området för service och försäljning och menar att den tänkta byggnaden är planenlig då stor delar används för industriändamål såsom service och verkstad. TB har sökt och fått positivt planbesked för Smedjan 19.

Sökande avvaktar med en sammanläggning av fastigheterna Smedjan 19 och 22 tills frågan om bygglov är löst. Vad gäller översvämning och geoteknisk utredning kommer kraven på byggnaden att uppfyllas utan nya undersökningar.

#### *Bedömning*

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) bedömer att åtgärden inte är planenlig dels för att byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas och dels att mer än hälften tomtens är tänkt att bebyggas.

- 363 m<sup>2</sup> av nybyggnadens byggnadsarea placeras på mark som inte får bebyggas, varav 110 m<sup>2</sup> på Smedjan 19.
- endast 752 m<sup>2</sup> av tomtens får bebyggas, nybyggnadens byggnadsarea är 1139 m<sup>2</sup> varav 110 m<sup>2</sup> placeras på fastigheten Smedjan 19.

110 m<sup>2</sup> nybyggnadens byggnadsarea placeras på fastigheten Smedjan 19, vilken har annan detaljplan och andra planbestämmelser. Det är därmed olämpligt att placera nybyggnaden över fastighetsgräns.

Marken är avsedd att användas för industri. Vad som menas med industri är all slags tillverkning, lagring och materialhantering. SBK menar att bilservice och försäljning inte är förenligt med detaljplanens markanvändning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att platsen är olämplig för ändamålet enligt 2 kap 6 § PBL.

Sökande har inte för avsikt att utreda vilken belastningsökning nybyggnaden medför på jorden och/eller om det finns risk för skred. Detsamma gäller översvämning av Säveån. SBK konstaterar att nybyggnadens nedre plan vilken är +61,5 möh och kan översvämmas vid ett 200-årsflöde.

SBK bedömer att nybyggnaden inte uppfyller alla kraven för skyddsåtgärden mot E20. Släckvattenutredning har inte inkommit till SBK.

2018-09-17

Trafikverket påpekar att fastigheten kan komma att påverkas av framtida utbyggnad av E20, varmed de anser att man ska överväga möjligheten att flytta byggnaden längre norr ut från E20. SBK bedömer att det knappast är möjligt att flytta byggnaden längre norrut då byggnaden redan placeras nära tomtgräns och skulle komma ännu närmare Sävån och ökad risk för översämning eller skred.

### Beslut

Avslag för nybyggnad av bilhall. Den tänkta åtgärden är inte förenligt med detaljplanens syfte och inte en liten avvikelserna enligt 9 kap 31 b § 1 p PBL och byggnadens utformning och placering på den avsedda platsen är inte lämpligt enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen.

### Lagrums

2 kap 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Lag (2014:477).

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Avgift tas ut med 70 573 kronor, exklusive startbesked. Faktura sänds separat.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet:

Bilagor: remissvar Trafikverket, Räddningstjänsten och Miljöskyddskontoret, resultat markundersökning, riskanalys från Cowi.

Ansökan 2017-11-28

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

Nybyggnadskarta 2017-11-28  
Planritning A1 2017-11-28  
Planritning A2 2017-11-28  
Planritning A3 2017-11-28  
Fasadritning A4 2017-11-28  
Fasadritning A5 2017-11-28  
(Benämning och ankomststämplad)

**Expedieras till**

Sökande (Hur man överklagar), Sakägare fk (Smedjan 19, Kristineholm 1:25),  
Kontrollansvarig, Byggnadsinspektör (TA), RTJ fk., TV fk, MK fk., GIS-handläggare (CG) fk,  
TF(GIC) fk, PoIT, Akten.

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Smedjan 22, nybyggnad av bilhall
- Riskutredning - Kv. Smedjan , Alingsås
- Handlingar, Smedjan 22, nybyggnad av bilhall
- Översiktskarta, Smedjan 22, nybyggnad av bilhall
- Smedjan 22\_BL\_PH, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 131 2018.158 SBN

## Ändrad användning av boende för ensamkommande barn till HVB-hem TJÄDERN 3 2017-0837

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-12-19 och avser tidsbegränsat bygglov t.o.m 31 december 2020 för ändrad användning från hem för ensamkommande flyktingbarn till hem för vård eller boende (HVB).

Fastigheten Tjädern 3 är ett enbostadshus vilken de senast åren har haft tidsbegränsat bygglov för ensamkommande flyktingbarn. Då behovet minska ansöker fastighetsägaren nu tidbegränsat bygglov för HVB-hem.

### Planbestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan A70, äldre stadsplan från 1939. Plan medger bostadsändamål. HVB hem anses inte vara förenligt med detaljplanen.

Berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) ges möjlighet att yttra sig angående åtgärden.

### Berörda sakägare Tjädern 2, Tjädern 4, Tjädern 5 har yttrat sig:

Tjädern 2 (2st): bestrider åtgärden då den strider mot gällande detaljplan. Det akuta behovet av bostad för ensamkommande barn 2015 är sedan länge passerat. De uppger att den aktuella verksamheten som bedrivits sedan hösten 2015 är störande, främst nattetid. Trots flera kontakter med de boende, verksamheten och socialförvaltningen är situationen oförändrad. De känner sig otrygga och får sin nattsömn förstörd.

Tjädern 4 menar att endast tidbegränsat bygglov kan medges då åtgärden strider mot gällande detaljplan. Hon framför även att ett tidbegränsat bygglov är en tillfällig åtgärd och att det inte gäller längre i detta fall då behovet av boende för ensamkommande barn torde vara tillfällig och beror ytterst på den migrationspolitik som förs och var akut då första bygglovet beviljades i februari 2016. HVB-hem torde dock vara tämligen konstant över tid. Bevis för att den sökta åtgärden är tillfällig åvilar sökande och en avvecklingsplan ska finnas. Då dessa uppgifter saknas anser sakägaren att ansökan bör avslås.

Tjädern 5 (2st) de begär en beskrivning av den tänkta verksamheten och varför men denna gång ansöker om ändrad användning till HVB-hem. De kräver att det finns en långsiktig plan över hur fastigheten Tjädern 3 är tänkt att nyttas av kommunen i framtiden och inte endast ett år i taget. Sakägare menar att åtgärden avviker från detaljplanen och att den kris som uppstod hösten 2015 för länge sedan är passerat samt att fastighetägaren och kommunen har att respektera gällande detaljplan. Den verksamhet som har bedrivit under de senaste tre år har varit störande nattetid för närboende, hotfull stämning och flera incidenter där säkerhet för de närboende ifrågasatts.

### Yttrande från Miljöskyddskontoret

Miljöskyddskontoret har under 2017 gjort inspektion på fastigheten och konstaterat att det finns brister på ventilationen och temperatur i lokalen.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

*Sökandes avvecklingsplan*

Under ett samtal med Hans Norlander på Fabs AB framgår att de inte har en permanent lösning för Tjädern 3 just nu. Enhetschefen på Socialförvaltningen säger att de i dagsläget inte vet när verksamheten kommer att flytta, man håller på att försöka finna andra lokaler.

**Beslut**

Tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL) till och med 31 december 2020.

*Bedömning*

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dess användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen och att åtgärden är av tillfällig karaktär. Det är tekniska och ekonomiska möjligheten att avveckla åtgärden när verksamheten upphör.

En avvecklingsplan av åtgärden saknas för tillfället då Fabs inte vet vilka behov Socialförvaltningen kommer att ha i framtiden.

*Upplysningar*

Lagrum

Plan- och bygglagen

9 kap 33 § För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

9 kap 30 § Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

I o m detta beslut upphör tidsbegränsat bygglov SBN § 59/2017-04-24.

Lovavgift tas ut med 16861 kronor. Faktura sänds separat.

*Handlingar som ligger till grund för beslutet (benämning och ankomststämpel):*

Ansökan 2017-12-19

Planritning plan 1 2017-12-19

Planritning plan 2 2017-12-19

Planritning källare 2017-12-19

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

**Expedieras till**

Sökanden (Hur man överklagar), Sakägare rek MB (Tjädern 2, Tjädern 4, Tjädern 5),  
Tidsbegränsade bygglov admin (ÅL), PoIT, Akten

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Tjädern 3, ändrad användning av boende för ensamkommande barn till HVB-hem
- Handlingar, Tjädern 3, tidsbegränsat bygglov för HVB-hem
- Översiktskarta, Tjädern 3, tidsbegränsat bygglov för HVB-hem
- Tjädern 3.\_TBL\_PH, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 132 2018.154 SBN

## Ödenäs 1:64. Bygglov för fritidshus (2018-0157)

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av ett fritidshus på fastigheten Ödenäs 1:64.

Fritidshuset uppförs i ett plan med sovloft och med en byggnadsarea på 69,7 m<sup>2</sup>. Takvinkeln blir 38 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir + 204,70. Byggnaden får en byggnadshöjd på ca 3,36 meter. Byggnaden placeras 4,5 meter från närmaste fasthetsgräns. Fritidshuset är tänkt att utföras med vit träpanel och tegelröda betongpannor som takbeläggning.

De befintliga byggnaderna på fastigheten påverkas ej av den aktuella åtgärden.

Byggnaden grundläggs med platta på mark. Byggnaden ansluts till gemensam anläggning för vatten och avlopp.

Byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Platsen berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

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.)

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark för befintligt fritidshus.

Byggnadsplatsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Byggnadsplatsen ligger inom ett område klassat som riksintresse för friluftslivet (Delsjö- Härskogenområdet).

### Yttranden

Berörda grannar, Ödenäs 1:14, Ödenäs 1:73 och Ödenäs 1:89, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttrande har inkommit från samtliga tillfrågade, utan invändningar mot förslaget.

### Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms inte strida mot de rekommendationer som finns i översiktsplanen för Alingsås kommun, ÖP 95, då den tänkta åtgärden placeras inom en befintlig fritidshustomt. Då byggnaden placeras inom en etablerad tomt så bedöms den inte medföra någon negativ inverkan på rekreativvärdet i området.

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

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

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

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

### 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.

### 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.

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 13 396 kronor.

Faktura sänds separat.

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

### Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om bygglov 2018-02-26

Situationsplan, enkel nybyggnadskarta 2018-03-14

Plan- och sektionsritning, 50-1147-A10 2018-03-14

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

Fasadritning, sydost och nordost, 50-1147-A11 2018-03-14

Fasadritning, nordväst och sydväst, 50-1147-A12 2018-03-14

Markplaneringsritning 2018-09-03

**Expedieras till**

Sökande, Sakägare fk (Ödenäs 1:14, Ödenäs 1:73, Ödenäs 1:89), Kontrollansvarig, Byggnadsinspektör (PH), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten.

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Markplaneringsritning, Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Fasad, nordväst sydväst, Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Fasad, sydost nordost, Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Plan och sektionsritning, Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Situationsplan, Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Översiktskarta, Ödenäs 1:64, bygglov för fritidshus
- Ödenäs 1.64 BL MC, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 133 2018.058 SBN

## Örsbråten 1:9, bygglov för förrådsbyggnad 2017-0255

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för en förrådsbyggnad på fastigheten Örsbråten 1:9. Förrådsbyggnaden är uppförd av den dåvarande fastighetsägaren under åren 2012 – 2017. Byggnaden är uppförd utan bygglov, då den dåvarande fastighetsägaren ansåg att byggnaden utgjorde en ekonomibygnad tillhörande den hästgård som redan fanns på fastigheten, och därmed inte var bygglovspliktig.

Byggnaden har en byggnadsarea på ca 460 m<sup>2</sup>, med en varierande höjd på mellan 5 – 12 meter. Byggnaden är uppförd i flera etapper och är från början tänkt att vara en ekonomibygnad samt "western"-kuliss tillhörande den befintliga hästgården med "western"-tema. Byggnaden har färdigställts utvändigt men inte invändigt.

Hästgården, med den aktuella byggnaden, har tidigare vid ett fåtal tillfällen används som aktivitetsgård, för svensk- och liknande arrangemang. De nya fastighetsägarna har dock uttryckt att det inte är aktuellt med motsvarande aktiviteter i framtiden. Om den aktuella byggnaden ska användas till något annat än förråd i framtiden, behöver bygglov för ändrad användning sökas och beviljas innan förändringen får genomföras.

Grannar till den aktuella fastigheten lämnade under 2017 in klagomål till Miljöskyddskontoret angående nerskräpning samt miljöfarligt avfall på och i anknäpning till fastigheten. Detta ärende hanterades av Miljöskyddskontoret. I maj 2017 (Delegationsbeslut 287/17, 2017-05-29, dnr 2017-0488) beslutade Miljöskyddskontoret att avsluta tillsynsärendet då nedskräpningen och det miljöfarliga avfallet ansågs åtgärdade.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, samt utanför sammanhållen bebyggelse. Platsen berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

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.)

Fastighetens storlek är 35 010 m<sup>2</sup>. Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade naturvärden eller bevarandevärden. Fastigheten ligger dock inom riksintresse för friluftslivet (Delsjö-, Härskogenområdet).

På fastigheten ligger ett befintligt bostadshus samt två komplementbyggnader inrymmande förråd, garage och stall. Dessa befintliga byggnader berörs ej av den nu aktuella ansökan.

Den aktuella byggnaden har inte något indraget vatten eller avlopp. Byggnaden ligger intill befintlig väg till hästgården och har ingen separat infartsväg.

Fastigheten Örsbråten 1:9 ägdes av personen som olovligen genomförde den aktuella byggnationen fram till att han avled på grund av en olycka vid årsskiftet 2016/2017. Efter

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

detta tog dödsboet över fastigheten genom den person som senare kom att stå för den första bygglovansökan (i efterhand) samt även svaren nedan kring yttrandena från berörda grannar. 2017-07-10 köpte nuvarande ägare fastigheten av dödsboet, och lämnade 2017-07-12 in en kompletterande ansökan för åtgärden, utifrån att fastigheten bytt ägare.

#### *Yttranden*

Berörda grannar, Örsbråten 1:3, Örsbråten 1:11, Örsbråten 1:13 och Ödenäs 1:34, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Fastighetsägarna till Örsbråten 1:11 skriver, i huvudsak, i sitt yttrande som inkom 2017-06-12 att fastighetsgränsen mot Örsbråten 1:11 behöver utredas då den under årens lopp anses ha blivit flyttad. De framför även att delar av byggnadens takutsprång gör intrång på deras fastighet med mellan 0,2 – 0,8 meter. De motsätter sig dessutom mot att byggnaden är placerad närmare deras fastighetsgräns än 4,5 meter.

Fastighetsägarna (Örsbråten 1:11) anser dessutom att placeringen av byggnaden är olämplig då den innebär att takavvattningen sker på deras mark. De skriver även att möjligheten att bedriva skogsbruk på deras mark försvåras av den aktuella åtgärden. De framför att det finns risk för störning om aktiviteterna som tidigare skett på gården fortsätter i framtiden. De medförde störningar i ett område som är utpekade med stort rekreativvärde.

Fastighetsägaren till Örsbråten 1:13 skriver, i huvudsak, i sitt yttrande som inkom 2017-06-13 att han motsätter sig legaliseringen av befintliga s.k. kulissbyggnader på Örsbråten 1:9. Örsbråten 1:9 har använts som aktivitetsgård och en aktivitetsgård innebär störningar i ett område som enligt översiktsplanen är utlagd som område med stort rekreativvärde.

Fastighetsägaren till Örsbråten 1:13 anser även att utformningen av de s.k. kulisserna avviker kraftigt från övriga byggnader på Örsbråten 1:9 vad gäller höjd, material, färg och taklutningar. De avviker från ortens normala utformning, särskilt vad gäller höjden. De anses även oproportionerligt stora i förhållande till huvudbyggnaden. Fastighetsägaren framhåller även att den aktuella byggnaden har mycket stor volym, vilket medför en olägenhet för denne. Det finns också risk att byggnaden kommer att användas som en del av aktivitetsgården. Han framför även klagomål på att den aktuella byggnaden försvårar vägpassagen förbi den aktuella fastigheten.

För de fullständiga yttrandena från Örsbråten 1:11 och 1:13, se tillhörande dokument till detta beslut.

Fastighetsägarna till Ödenäs 1:34 skriver följande i sitt yttrande som inkom 2017-06-13:

Byggnaderna ligger alldeles intill gränsen och har olovligen uppförts där. För att gå runt byggnaderna, nå baksidan, är man inne på vår mark. Det kommer sannolikt innebära att man töjer på gränserna samt att framtida underhåll kommer att ske från vår sida gränsen. Det påverkar framtida skogsplantering och ökar risken för problem av allehanda slag. Vi är emot legalisering av befintliga kulissbyggnader.

Den som ägde fastigheten vid tidpunkten för yttrandena har lämnat in sina synpunkter/svar kring de inkomna yttrandena. Dessa synpunkter/svar finns redovisade som tillhörande

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

dokument till detta beslut.

### *Bedömning*

Den ansökta åtgärden är uppförd utan bygglov då den dåvarande fastighetsägaren bedömde att byggnaden var en ekonomibyggnad och därmed ej var bygglovpliktig.

Samhällsbyggnadskontoret delar ej den förre fastighetsägarens bedömning utan gör bedömningen att åtgärden är bygglovpliktig. Då den person som utfört åtgärden, samt även var fastighetsägare vid tidpunkten då åtgärden utförts, har avlidit kan sanktionsavgift ej tas ut för åtgärden. Detta bygglov prövar därför möjligheten till bygglov i efterhand, utan att en sanktionsavgift utdöms.

Den aktuella åtgärden är uppförd inom ett område som i översiktsplanen (ÖP 95) är klassat med högt rekreativvärde. Särskild hänsyn ska vid bedömningen tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.). I detta fall är den aktuella byggnaden uppförd i direkt anknytning till befintlig hästgård, vilket innebär att fastigheten redan innan den aktuella byggnaden uppfördes var bebyggd med ett flertal större byggnader, och därmed hade ett begränsat rekreativvärde. Den nu aktuella byggnaden ansluter visuellt till befintlig bebyggelse på fastigheten och bedöms därför endast ha en liten negativ påverkan på rekreativvärdena på platsen. Platsen bedöms inte ha några unika natur- eller kulturvärden som medför att rekreativvärdet skulle vara större än normalt.

Byggnaden är enligt redovisat kartmaterial placerad nära intill fastighetsgräns mot Örsbråten 1:11. Delar av takutpräningen skjuter ut över gränsen mot Örsbråten 1:11 och behöver åtgärdas, vilket villkoras i detta beslut. Fastighetsägarna till Örsbråten 1:11 skriver i sina yttranden att de anser att gränstenen, som markerar var gränsen mellan Örsbråten 1:9 och Örsbråten 1:11 går, tidigare har blivit flyttad. Att flytta en gränsmarkering är en otillåten handling. Det regleras dock inte av Plan- och bygglagen (PBL), vilket gör att den frågan inte kan avgöras i detta beslut.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att byggnaden, undantaget delar av takutpräningen, ligger på rätt sida fastighetsgränsen mellan Örsbråten 1:9 och Örsbråten 1:11. Den nära placeringen av byggnaden till fastighetsgränsen anses inte vara optimal, men placeringen bedöms inte innebära en sådan väsentlig olägenhet att det är skäligt att kräva att byggnaden rivs eller väsentligt förändras, så att det önskade avståndet på 4,5 meter till fastighetsgräns kan uppnås. De fasader som vetter mot Örsbråten 1:11 är uppförda med tryckimpregnerat trä, vilket räknas som ett förhållandevis underhållsfritt material.

Den takavvattningsledning som i nuläget sker in på fastigheten Örsbråten 1:11 bedöms inte vara acceptabel, vilket innebär att fastighetsägarna till Örsbråten 1:9 åläggs att se till att takavvattningsledningen sker på ett tillfredställande sätt och att dagvattnet tas omhand på den egna fastigheten. Ett villkor om detta skrivs med i detta beslut.

Flera av de inkomna yttrandena berör utformningen av den aktuella byggnaden. Hästgården på den berörda fastigheten är utformad med en tydlig inspiration av den "Amerikanska western". Detta syns framför allt på bostadshuset men även på övriga befintliga byggnader på fastigheten. För att knyta an till och förstärka detta har den dåvarande fastighetsägaren (som uppförde byggnaden) utformat även den aktuella byggnaden med en utformning på samma tema. Denna utformning särskiljer sig från vad man kan se som traditionell

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

bebyggelseutformning på glesbygden. Däremot ligger fastigheten så långt ifrån samlad bebyggelse, med endast några enstaka byggnader inom en radie på 500 m, att det inte bedöms finnas någon enhetlig utformningskultur i området. På grund av att fastigheten ligger så ensligt bedöms den tolererade utformningen vara betydligt mer fri än om fastigheten hade legat inom tätbebyggt område eller ett område med kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela hästgården är dessutom utförd med en så tydlig enhetlighet att den aktuella byggnaden bedöms överensstämma med övrig utformning av bebyggelsen på gården.

Fastighetsägaren till Örsbråten 1:13 framför även i sitt yttrande att den aktuella åtgärden försvårar framkomligheten på den väg som går igenom och förbi Örsbråten 1:9. Samhällsbyggnadskontoret bedömer efter mätning vid ett av platsbesök en på den berörda platsen att framkomligheten är godtagbar. I den smalaste passagen, under vinterförhållanden, uppgår bredden på vägen till ca 4 meter. Detta bedöms vara en tillräcklig bredd sett till vilken typ av fordon och trafikmängd som vägen är avsedd för. Det är viktigt att fastighetsägarna till Örsbråten 1:9 även fortsättningsvis ser till att vägen är farbar och framkomlig för de fordon som förväntas nyttja vägsträckan.

De nuvarande fastighetsägarna till Örsbråten 1:9 har tydligt uttryckt att det inte är aktuellt att bredriva någon typ av turist- eller evenemangsaktivitet på fastigheten, vilket innebär att detta inte bedöms medföra någon framtida olägenhet för de närboende i området. Om den aktuella byggnaden i framtiden ska användas till någonting annat än förrådsbyggnad behöver bygglov för ändrad användning sökas och beviljas innan sådan förändring kan tillåtas.

### *Beredning*

Ärendet har varit uppe för beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2018-04-23, § SBN 64. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitteras för att kommunicera avslag till sökanden. Någon motivering till beslutet formulerades inte.

De sökande har givits möjlighet att yttra sig kring samhällsbyggnadsnämndens beslut. Sökanden inkom med skrivelse 2018-08-28. De sökande framför i skrivelsen att motivering till nämndens beslut saknas, varpå ärendet tas upp till samhällsbyggnadsnämnden på nytt.

### *Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut*

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Utsedd kontrollansvarig är Lars Folkerman, Sture Bybergs ing. byrå, Ebbe Lieberathsgatan 23, 412 65 Göteborg. K-behörighet, Sitac SC1142-11, giltig t.o.m. 2021-11-01.

### *Villkor*

Utstickande byggnadsdelar ska åtgärdas så att de inte inkräktar på intilliggande fastigheter. Byggnadens takavvattning ska tas omhand på den egna fastigheten.

2018-09-17

**Beslut**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

**Expedieras till**

Sökande, Sakägare rek mb (Örsbråten 1:3, Örsbråten 1:11, Örsbråten 1:13, Ödenäs 1:34), POIT.

*Handlingar som tillhör beslutet:*

Ansökan om bygglov 2017-07-12  
 Situationsplan, enkel nybyggnadskarta 2017-05-24  
 Volymritningar 2017-05-30  
 Yttrande från Örsbråten 1:11 2017-06-12  
 Yttrande från Örsbråten 1:13 2017-06-13  
 Generellt svar till yttranden 2017-06-19  
 Svar till yttrande ifrån Örsbråten 1:11 2017-06-19  
 Svar till yttrande ifrån Örsbråten 1:13 2017-06-19  
 Svar till yttrande ifrån Örsbråten 1:34 2017-06-19  
 Anmälan kontrollansvarig 2017-12-11  
 Yttrande från sökande 2018-08-28

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Örsbråten 1:9, bygglov för förrådsbyggnad
- Svar till yttranden, Örsbråten 1:9, bygglov
- Yttranden, Örsbråten 1:9, bygglov
- Situationsplan, Örsbråten 1:9, bygglov
- Volymritningar, Örsbråten 1:9, bygglov
- Yttrande från sökande, Örsbråten 1:9, bygglov
- Översiktskarta, Örsbråten 1:9, bygglov
- Örsbråten 1:9 BL, pp
- Örsbråten 1.9 BL MC, pp

**Paragrafen är justerad**

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



2018-09-17

§ 134 2018.137 SBN

## **Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked, nybyggnad av seniorboende och garage (2018-0153)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2018-02-23 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av en enplans "seniorvilla" om ca 260 m<sup>2</sup> byggnadsarea, med två större lägenheter i markplan och en mindre lägenhet på vinden, samt ett fristående garage om ca 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Tänkt avstyckning är 1800 m<sup>2</sup> varav 300 m<sup>2</sup> för väg.

### *Förutsättningar på den tänkta byggnadsplatsen*

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Översiktsplan, ÖP 95: "R14. GRÄFSNÄS: Kompletteringsbebyggelse prövas enligt fördjupad översiktsplan. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan."

Den föreslagna byggplatsen berörs av den fördjupade översiktsplanen FÖP Bjärkeorterna (antagen 1993-01-27) och ligger till största delen inom grönmarkerat område: Fritid: Natur-/kulturvård, turism, friluftsliv, idrott, park eller skyddszone och till en mindre del inom område som är betecknat med B: "Bostadsbebyggelse. Ny byggnad skall föregås av detaljplan. Som regel kommunalt VA."

Den aktuella fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård enligt Miljöbalken (NRO 14138 Anten-Mjörn). Byggnadsplatsen utgörs av natur-/skogsmark med höga träd och sly.

Radonhalt på platsen är normal.

Fastigheten ligger inom område med kommunalt vatten och avlopp.

### *Tidigare beviljat förhandsbesked*

2016-10-17 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus (beslut SBN § 179) på fastigheten Gräfsnäs 1:53 (idag avstyckad till Gräfsnäs 1:178). I detta beslut gjordes bedömningen att den då ansökta åtgärden inte bedömdes strida mot riksintresset för naturvård, eftersom åtgärden innebar en enstaka bostad som placerades angränsande till befintlig bostadsbebyggelse. Fastigheten hade konstaterats innehålla naturvärden, men den då ansökta åtgärden bedömdes inte störa dessa naturvärden. Positivt förhandsbesked meddelades då mot bakgrund av att fastigheten i övrigt, utöver den då aktuella byggnadsplatsen, inte behandlades på ett sådant sätt att områdets naturvärden förvanskades.

### *Yttranden*

Berörda sakägare (Erska-Lindås 1:4, Gräfsnäs 1:23, 1:24, 1:34, 1:53, 1:62, 1:79 och 1:178) har underrättats angående ansökan och givits möjlighet att yttra sig, enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen (PBL). Samtliga berörda sakägare har inkommit med sakägarintyg utan invändningar mot den ansökta åtgärden.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

Sökanden har underrättats om Samhällsbyggnadskontorets bedömning i "Kommunicering om avslag / negativt förhandsbesked" 2018-08-29. Sökanden har bemött kommunikeringen i "Yttrande angående Gräfsnäs 1:53" (2018-09-03):

"(...) Alla – såvitt jag vet – tycker det är fint med ett hus på tomten. Dessutom tycker ca 100 församlingsmedlemmar likadant. Det drogs fram vatten och avlopp + fiber när (grannens) hus byggdes. (Varför inte ett till) När det redan finns en liten bit bostadsbebyggelse på tomten... För mig är det ju tråkigt att detaljplan saknas. Men vad blir skillnaden.

I Gräfsnäs har vi väldigt väl tillgodosett när det gäller grönområden. I parken – några stenkast bort – har vi ett Naturreservat och på andra sidan vägen finns hela Risveden.

För mig så "stöter" det ögat när det i n t e ligger ett hus på tomten. (...) Jag kan absolut inte tycka att den ena tomten strider mer mot naturvårdsintresset än den andra."

#### *Samhällsbyggnadskontorets bedömning*

Den tänkta byggnadsplatsen är naturmark idag, och i den fördjupade översiktsplanen är den rekommenderad att till större delen fortsätta att vara ett grönstråk. Översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens gällande rekommendationer för den tänkta byggnadsplatsen säger att ny sammanhållen bebyggelse respektive ny byggnad ska föregås av detaljplan.

Området ligger inom riksintresse för naturvård och har konstaterade naturvärden sedan tidigare prövning av förhandsbesked (i ärende 2016-0334). Positivt förhandsbesked meddelades 2016-10-17 mot bakgrund av att fastighetens naturvärden i övrigt inte skulle förvanskas.

Mot bakgrund av ovanstående faktorer gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att ytterligare ny bebyggelse på fastigheten 1:53 bör föregås av detaljplan där bland annat naturvärdena på platsen inventeras ytterligare, för att säkerställa att naturvärdena inte skadas av ytterligare exploatering.

Eftersom Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan meddelas, har bullerberäkning har inte begärts in för den ansökta åtgärden. Det är därför inte utrett om bullerförordningens (SFS nr 2015:216) riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras för den tänkta byggnadsplatsen.

#### **Beslut**

Negativt förhandsbesked meddelas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 17 § och 4 kap 2 § punkt 1.

#### *Upplysningar*

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med 12 558 kronor. Faktura sänds separat.

Beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar

2018-09-17

**Expedieras till**

Sökanden, Gräfsnäs 1:53, Akten

Bilaga: Hur man överklagar

Handlingar som tillhör beslutet Ankomststämplad

Ansökningsblankett 2018-06-11

Översiktskarta 2018-06-11

Situationsplan 2018-06-11

Tidigare beviljat förhandsbesked, bedömningsunderlag 2016-10-17 (beslut SBN)

Samhällsbyggnadskontorets kommunikering om avslag 2018-08-29 (upprättad)  
Sökandens bemötande av kommunikering om avslag 2018-09-03**Beslutsunderlag**

- Tidigare beviljat förhandsbesked, Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked
- Komunicering om avslag, Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked
- Sökandens bemötande, Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked
- Situationsplaner, Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked
- Översiktskarta, Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked
- Gräfsnäs 1.53 FB AJ, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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

2018-09-17

§ 135 2018.153 SBN

## Ryd 2:5. Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0112)

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation två enbostadshus med garage på fastigheten Ryd 2:5. Byggnaderna utformas med en våning plus inredd vind och en byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> vardera.

Den befintliga fastighetens storlek är 63 586 m<sup>2</sup>. Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2 000 m<sup>2</sup> vardera. På Ryd 2:5 ligger sedan tidigare ett befintligt bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, dessa påverkas ej av den sökta åtgärden.

Fastigheten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. De föreslagna byggnadsplatserna berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

**R22.** Färgenområdet: Kompletteringsbebyggelse prövas enligt fördjupad översiktsplan.

Särskild hänsyn till landskapsbild och VA-situationen. Väster om Bysjön kommer fördjupad översiktsplan för Hemsjö-Ingared delvis att ta över.

Den föreslagna byggplatsen ligger inom den fördjupade översiktsplanen FÖP Färgenområdet (antagen januari 1985). Byggplatsen ligger inom ett område som är beskrivet som: Jord-/skogsbruk med enstaka spridda byggnader för annat ändamål. Nya bosättningar/verksamheter bör som regel ej godtas.

Det aktuella området besitter högt kulturhistoriskt värde och finns med i Västarvets inventering "Kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom gröna kilen Delsjön- Härskogen".

Området där byggnaderna är tänkta att uppföras utgörs för närvarande av skogsmark/naturmark. Byggnadsplatserna ligger inom ett område med normal radonrisk. Byggnadsplatserna ligger inom tertiär skyddszon för Färgens vattentäkt samt inom ett område med normal radonrisk. De två byggnadsplatserna ligger intill, men utanför, riksintresse för friluftsliv (Delsjö- Härskogenområdet).

Byggnaderna är tänkta att anslutas till gemensam anläggning för vatten och avlopp. Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Rydholmsvägen.

### Yttranden

Miljöskyddskontoret skriver i sitt yttrande 2018-06-29:

- 1) Fornminneskartan säger att det är en "fossil åker" i nära anslutning till platsen.
- 2) Det finns stenmurar som fungerar som hinder så att det inte går att ta sig in varsomhelst. Det finns en öppning i en del av muren och det bedöms som lämpligt att ta sig igenom muren på detta ställe med en gemensam ledning genom muren.

Berörda grannar, Ryd 1:2, Ryd 2:20, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:6, Ryd 2:13, Ryd 2:9 och Järnholmen 1:2, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:6, Ryd 2:13 och Järnholmen 1:2, utan invändningar mot förslaget.

Ryd 2:20 skriver i sitt yttrande:

Har inget emot byggnation som sådan! Vill bara påpeka att vår djupborrade brunn ligger nära föreslagen tomtgräns. Oron är om deras brunn borras för nära vår, så vattenflödet blir påverkat.

Ryd 1:25 (tidigare Ryd 1:2) skriver i sitt yttrande:

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

2018-09-17

### 1. Utfartsväg

Ryd 1:25 har ett vägservitut 1489-1745.1 som belastar samfälligheten Ryd s:4. Vägen löper bl.a. längs gränsen mellan Ryd 2:5 och Ryd 2:20. Det förekommer trafik med traktorer och tunga skogsmaskiner på denna väg främst för fastigheterna Ryd 1:25 (2) och Ryd 1:24 (2). Den södra av de två planerade fastigheterna som gränsar till Ryd 2:20, har ett garage som ligger nära denna fastighetsgräns, enligt kartskissen i ansökan om förhandsbesked. Fastighetsgränsen utgörs av en gammal stengårdsgård som även den tar en del plats.

#### Förslag:

- Det bör finnas ett rimligt avstånd mellan den planerade fastighetens byggnader och denna väg.
- Vägen bör ligga kvar på 2:5 och inte vara en del av ny avstyckad tomt (för att hålla samman vägservitutet).

### 2. Kulturmiljö

Hemsjö och området i Ryd utgör en relativt välbevarad kulturmiljö. Se t.ex. kartläggning inom Västarvet:

<https://www.grkom.se/download/18.44e5ab9314f8c8da340ee17/1441186656813/Kulturhistoria+Lars+Rydbom+20150616.pdf>

Jag föreslår därför att en viss möda läggs på att anpassa byggnadernas exteriör så att de smälter in i den kulturhistoriska landskapsbilden. Detta är väl mer av en bygglovsfråga men den kan vara värd att beakta på ett tidigt stadium.

Samhällsbyggnadskontoret har ej funnit postadress eller kontaktuppgifter till fastighetsägaren till Ryd 2:9.

#### *Bedömning*

Den ansökta åtgärden är inte förenlig med rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen FÖP Färgenområdet, då den föreskriver att jord- och skogsbruket ska värnas i området och att ny bebyggelse endast undantagsvis bör medges. Den i förhandsbeskedet aktuella byggnationen bedöms dock inte strida mot jord- eller skogsbrukets intressen, och bedöms inte försvåra förutsättningarna för jord- eller skogsbruk i området.

De aktuella byggnadsplatserna bedöms lämpliga för bostadsbebyggelse och åtgärden bedöms därför godtagbar, trots restriktionerna i den fördjupade översiktsplanen. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet, åtgärden bedöms därför inte strida mot det närliggande riksintresset för friluftsliv. Platsen ligger inom ett område som har stort kulturhistoriskt värde och det är därför av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen anpassas till kulturmiljön. Detta villkoras därför i beslutet.

Tillfartsväg till de tänkta byggnadsplatserna bedöms kunna anläggas från Rydholmsvägen. Tillfarternas 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.

2018-09-17

**Beslut**

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

*Villkor*

Bebyggelsen ska utformas med största möjliga hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området. Särskild vikt ska läggas vid utformningen, så att byggnaderna passar in i den kulturhistoriska miljön.

Tillgången till den väg som går mellan Ryd 2:5 och Ryd 2:20 ska beaktas vid kommande fastighetsbildning samt placering av den kommande bebyggelsen.

*Upplysningar*

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

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

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov. I närheten av det aktuella området finns stenmurar som är biotopskyddade. Om någon av dessa kommer att påverkas av byggnationen behöver dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

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

Avgift för förhandsbesked tas ut med 18 053 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

*Handlingar som tillhör beslutet:*

Ansökan om förhandsbesked	2018-02-09
Situationsplan, Ryd 2:5	2018-02-09
Situationsplan, översiktlig	2018-02-09

**Expedieras till**

Sökande, Sakägare fk (Ryd 2:20, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:6, Ryd 2:13, Järnholmen 1:2), Sakägare rek mb (Ryd 1:25 (tidigare Ryd 1:2)), POIT.

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Ryd 2:5, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus
- Situationsplan översikt, Ryd 2:5, förhandsbesked för 2 st enbostadshus
- Situationsplan, Ryd 2:5, förhandsbesked för 2 st enbostadshus
- Översiktskarta, Ryd 2:5, förhandsbesked för 2 st enbostadshus
- Ryd 2.5 FB MC, pp

**Paragrafen är justerad**

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

2018-09-17

---

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

2018-09-17

§ 136 2018.136 SBN

## **Västerbodarna 1:234, förhandsbesked, nybyggnad av fyra st enbostadshus (2017-0852)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fyra enbostadshus, med en byggnadsarea på 119,5 m<sup>2</sup> vardera, för att kunna stycka av fyra nya fastigheter. De tänkta nya fastigheternas areor är: 709 m<sup>2</sup> (hus 3); 769 m<sup>2</sup> (hus 4); 1 508 m<sup>2</sup> (hus 1); respektive 2 321 m<sup>2</sup> (hus 2).

### *Förutsättningar på platsen*

Fastigheten är belägen på en kulle och merparten av marken sluttar mot norr, öster och söder. Större delen av fastigheten är idag bevuxen med sly och ett stort antal höga träd, huvudsakligen gran och björk. En gammal stenmur löper längs fastighetsgränsen mot grannfastigheterna i öster.

Fastighetsarean är 7 266,5 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns idag ett befintligt enbostadshus med en byggnadsarea om ca 100 m<sup>2</sup> som enligt ansökan är tänkt att sparas i en separat avstyckning om ca 2000 m<sup>2</sup>.

För fastigheten gäller detaljplan/byggnadsplan B 138B (från 1959), fastigheten har beteckningarna BF I v: Bostadsändamål; en våning; vind får inredas "en huvudbyggnad per tomt jämte erforderliga gårdsbyggnader"; "Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 m<sup>2</sup> samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m<sup>2</sup>"

Den gällande detaljplanen/byggnadsplanen saknar bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns och därmed ska 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en planbestämmelse. I korthet innebär denna paragraf att minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt är 4,5 meter: "(...) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter (...)"

Bestämmelser saknas i detaljplanen/byggnadsplanen för minsta tillåtna fastighetsarea. Dock används en typ av streckad linje på plankartan: "GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS". En sådan linje är dragen i östvästlig riktning över mitten på Västerbodarna (VB) 1:234.

### *Yttranden*

Berörda sakägare har inte underrättats angående ansökan.

### *Bedömning*

Fastighetsindelning bedöms inte vara reglerad i planen. Den streckade linjen i byggnadsplanen ("GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS") som är dragen i östvästlig riktning över mitten på Västerbodarna (VB) 1:234, tolkas som en illustrationslinje

2018-09-17

för en möjlig framtida avstyckning, men den bedöms inte vara juridiskt bindande.

Byggnadsplanen B138B, som gäller som detaljplan för den aktuella fastigheten, medger en byggrätt för en huvudbyggnad på max 120 m<sup>2</sup> plus en eller flera gårdsbyggnader på sammanlagt max 40 m<sup>2</sup>. Minsta tillåtna avstånd från byggnad till tomtgräns är 4,5 meter.

Sökanden har på situationsplanen som tillhör ansökan ritat in fyra st enbostadshus på 119,5 m<sup>2</sup>. Inga gårdsbyggnader har ritats in. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det, inom de tänkta avstyckningarna, inte är möjligt att få plats med en gårdsbyggnad (t ex ett garage) med en byggnadsarea på 40 m<sup>2</sup> inom mark som enligt detaljplanen får bebyggas och samtidigt följa byggnadsstadgans 39 § om 4,5 meter till tomtgräns. Det är alltså inte möjligt att rymmas med de byggnader som byggrätten medger och samtidigt följa detaljplanens bestämmelser om avstånd till tomtgräns och mark som inte får bebyggas.

De ansökta åtgärderna bedöms därmed strida mot detaljplanen, vilket är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap 30 § Plan- och bygglagen. I ärenden om förhandsbesked ska framför allt markens lämplighet för den tänkta åtgärden prövas, men de tänkta åtgärderna måste också följa den gällande detaljplanen, så att den gällande detaljplanens byggrätt kan utnyttjas. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan medges för den ansökta åtgärden eftersom detaljplanens byggrätt inte kan utnyttjas tillfullo inom de tänkta tomtavstyckningarna.

Utöver detta bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte kommer vara möjligt att inom de tänkta avstyckade fastigheterna uppfylla kraven på tomter enligt Plan- och bygglagens 8 kapitel 9 §, vilket också är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas enligt PBL 9 kap 30 §.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att positivt förhandsbesked enligt PBL 9 kap 17 § inte kan meddelas, då bygglov enligt 9 kap 30 § inte kommer kunna beviljas för de ansökta åtgärderna eftersom de strider mot detaljplanen och inte uppfyller kraven på tomter i Plan- och bygglagen. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att om fyra nya tomter ska styckas av inom fastigheten Västerbodarna 1:234 bör markens lämplighet först prövas i ett detaljplanearbete, med stöd av PBL 4 kap 2 § punkt 1.

Sökanden har underrättats om Samhällsbyggnadskontorets bedömning i "Kommunicering om avslag" 2018-07-06. Sökanden har bemött kommunikeringen genom att lämna in en reviderad skalenlig situationsplan (2018-08-06) och meddelat i e-post samma dag att man önskar att ärendet lyfts till samhällsbyggnadsnämnden.

### Beslut

Negativt förhandsbesked meddelas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 17 §, 9 kap 30 § och 4 kap 2 § punkt 1.

### Upplysningar

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med 7 728 kronor. Faktura sänds separat.

Beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

**Expedieras till**

Sökanden, Akten

*Bilaga:* Hur man överklagar*Handlingar som tillhör beslutet (benämning och ankomststämpel):*

Ansökningsblankett 2017-12-29

Nybyggnadskarta befintlig tomt 2017-12-29

Situationsplan / nybyggnadskarta 2018-08-06

Marksektionsritningar med fasader, hus 1, 2 och 4 2017-12-29

Fasadritning, hus 3 2017-12-29

Planritningar, hus 1-4 2017-12-29

Sektionsritningar, hus 1-4 2017-12-29

Samhällsbyggnadskontorets kommunikering om avslag 2018-07-06 (upprättad)

Sökandens bemötande av kommunikering om avslag 2018-08-06

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Västerbodarna 1:234, Förhandsbesked, nybyggnad av fyra st enbostadshus
- Ritningar, Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- Kommunikering om avslag, Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- Sökandens bemötande, Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- Plankarta, Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- Nybyggnadskarta och situationsplan, Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- Översiktskarta, Västerbodarna 1:234, förhandsbesked
- Västerbodarna 1.234 FB AJ, pp

**Paragrafen är justerad**

2018-09-17

§ 137 2018.155 SBN

## Sörhaga 2:4. Strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall2018-0235

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall på fastigheten Sörhaga 2:4.

Den tänkta tillbyggnaden innehåller omklädningsrum och förråd. Tillbyggnaden får en storlek på ca 220 m<sup>2</sup> och placeras i direkt anslutning till befintlig fasad åt väster. Tillbyggnaden är tänkt att utföras i ett plan.

Avståndet från tillbyggnaden till vattnet, Säveån, blir ca 85 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 100 meter. Den aktuella platsen utgörs i nuläget av en gräsyta mellan befintlig ishall och närliggande asfalterad gångbana.

Den aktuella åtgärden placeras inom ett område med detaljplan; DP 170, Detaljplan för Alingsås, Nolhaga park, lagakraftvunnen 2012-02-14. Åtgärden placeras inom ett område som i detaljplanen är avsett för Y: idrott, inklusive byggnader för teknisk försörjning. Strandskyddet har inte upphävts för detaljplaneområdet.

Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, friluftslivs- eller bevarandevärden.

För den tänkta åtgärden krävs även bygglov utifrån plan- och bygglagen, detta prövas (vid beviljad strandskyddsdispens) i separat ärende.

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 är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering. Sökanden anger även att ansökan avser utvidgning av pågående verksamhet, utvidgningen kan inte ske utanför området samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Den sökande har redovisat en motivering till behov och placering i skrivelse rubricerad "Yttrande om placering tillbyggnad vid Nolhalla ishall", inkommen 2018-08-31.

### 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 § 2 p får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

eller dispensen avser är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Enligt MB 7 kap 18 c § 4 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 behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

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 4 och punkt 5 föreligger. Den befintliga ishallen ligger delvis inom strandskyddat område. Tillbyggnaden placeras delvis inom strandskyddat område. Den aktuella platsen bedöms inte inneha några särskilda värden för allmänheten, då den sedan tidigare är utformad som en tom gräsyta mellan befintlig ishall och närliggande gångbana, som går parallellt förbi byggnaden. Det finns god tillgång till alternativa gräsytor i området i övrigt. Den aktuella gångbanan bedöms kunna fungera som tidigare även när tillbyggnaden är uppförd. Detta förutsätter dock att tillbyggnaden utformas på ett sådant sätt att den inte verkar avhållande på allmänheten som vistas utanför byggnaden, fönster får inte placeras i fasaden ut mot gångbanan.

På grund av att området runt ishallen sedan tidigare har hög exploateringsgrad finns inget naturligt alternativ till tillbyggnad utom strandskyddat område. Sökande framhåller dessutom att den aktuella placeringen är gjort med hänsyn till befintliga tekniska installationer, såsom el, vatten, larm, brandlarm m.m. Placeringen av tillbyggnaden är även vald för att skapa en bra planlösning i byggnaden med bra flöden till och från omklädningsrum. Området runt ishallen är sedan tidigare bebyggt av idrottshall, parkeringsytor samt tennisbanor. Alternativ placering av åtgärden utanför strandskyddat område bedöms därför inte rimlig.

Det aktuella området är enligt detaljplanen avsett för idrottsändamål. Då den aktuella åtgärden överensstämmer med användningsbestämmelsen, bedöms platsen lämpad för ändamålet.

Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras. Den aktuella platsen som tas i anspråk för tillbyggnaden bedöms inte besitta några värden för växt- och djurlivet, då området består av en anlagd gräsyta och därmed redan är exploaterat.

## Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall på fastigheten Sörhaga 2:4.

Den aktuella åtgärden bedöms inte medföra någon utökad hemfridszon, utöver den yta den upptar på marken. Tomtplats redovisas därför inte separat i ärendet, utan tomtplatsen utgörs av byggnadens utbredning på marken.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

*Villkor*

Den aktuella tillbyggnadens fasad får ej förses med fönster.

Tillbyggnaden får inte hindra allmänheten att vistas på den befintliga gångväg som ligger direkt väster om den tänkta åtgärden.

*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 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 2018-04-18

Situationsplan, nybyggnadskarta 2018-04-25

Planritning 2018-04-25

Planritning, del av plan 2018-04-25

Skrivelse, Yttrande om placering tillbyggnad... 2018-08-31

**Expedieras till**

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Sörhaga 2:4, strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall
- Yttrande från sökande, Sörhaga 2:4, strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall
- Planritning, del av plan, Sörhaga 2:4, strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall
- Planritning, Sörhaga 2:4, strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall
- Situationsplan, Sörhaga 2:4, strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall
- Översiktskarta, Sörhaga 2:4, strandskyddsdispens för tillbyggnad av ishall
- Sörhaga 2.4 STD MC, pp

**Paragrafen är justerad**

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

2018-09-17

---

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

2018-09-17

§ 138 2018.156 SBN

## **Bokö 1:13. Strandskyddsdispens för komplementbyggnader(2018-0402)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för två komplementbyggnader på fastigheten Bokö 1:13.

En ersättningsbyggnad för tidigare utedass och förråd har redan uppförts på fastigheten. Ett tillsynsärende för den aktuella byggnaden har behandlats av miljöskyddskontoret, varpå det kunde konstateras att den nya byggnaden saknade strandskyddsdispens. Ansökan för strandskyddsdispens har tidigare sökts för åtgärden, men Länsstyrelsen upphävde beslutet om strandskyddsdispens i beslut 2018-01-22, dnr 526-40801-2017, då en av de aktuella byggnaderna låg utanför den tomtplats som hade beslutats av samhällsbyggnadsnämnden i det förra beslutet om strandskyddsdispens, och därför inte kunde medges dispens. De sökande motsätter sig den tomtplats som samhällsbyggnadskontoret beslutade i strandskyddsbeslutet daterat 2017-11-20. De söker nu strandskyddsdispens på nytt för att pröva den utbredningen av tomtplatsen som de anser föreligger på fastigheten.

De två komplementbyggnaderna avser dels en byggnad om ca 12 m<sup>2</sup> (1) innehållande wc samt förråd, samt en byggnad på ca 14 m<sup>2</sup> (2) innehållande förråd. Wc- och förrådsbyggnaden (1) ska enligt sökanden ses som en ersättningsbyggnad för den dass- och förrådsbyggnad som stått på platsen tidigare. Den byggnaden var en ca 6 m<sup>2</sup> stor träbyggnad. Byggnaden hade ett fönster åt öster och två dörrar åt söder. Byggnaden stod på uppstaplade stenblock samt lecablock. Byggnaden var i dåligt skick, men användes som dass och förråd utan uppehåll fram till att ersättningsbyggnaden uppfördes. Fritidshuset på fastigheten har endast haft detta utedass uteslutande sedan det uppfördes år 1947, inga alternativ till toalettbesök finns inuti eller omkring det befintliga fritidshuset.

Fastighetens storlek är 3 056 m<sup>2</sup>. Avståndet från wc-byggnaden (1) till vattnet, Mjörn, blir ca 6 meter. Avståndet från förrådsbyggnaden (2) till vattnet blir ca 20 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 300 meter. En fastighetsreglering har genomförts av Lantmäteriet år 2017, där fastigheten fick en något förändrad, utökad, fastighetsyta.

Fastigheten är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 1995 för Alingsås kommun har området betecknats R7 – Område med stort naturvärde (Riksintresse naturvård).

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 det aktuella området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.

### **Bedömning**

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-09-17

Enligt MB 7 kap 18 b § anges att kommunen i det enskilda fallet får ge dispens från förbudet 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 § 1 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 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispenssskäl enligt punkt 1 föreligger. Det aktuella fritidshuset och dassbyggnaden byggdes år 1947. Båda byggnaderna har använts kontinuerligt sedan de uppfördes. Dassbyggnaden var, innan den revs, i dåligt skick men användes som dass fram till rivningen. Då byggnaden var i bruk fram till rivningen bedöms den aktuella hemfridszonen ha sträckt sig mellan fritidshuset och dasset samt även till viss del runt dassbyggnaden. Dasset var de boende i fritidshusets enda möjlighet till toalettbesök vid vistelse i fritidshuset, vilket styrker påståendet att byggnaden faktiskt använts fram till rivningen.

Fritidshuset samt dassbyggnaden bedöms inte olovligen uppförda, då de har funnits på platsen sedan innan strandskyddreglerna infördes. De sökande har uppgett att byggnaderna har använts kontinuerligt sedan uppförandet. Samhällsbyggnadskontoret har inte funnit skäl att tvivla på detta. Den tomplats som presenterats av de sökande bedöms därför rimlig utifrån hur den aktuella platsen ser ut. Den ansökta wc- och förrådsbyggnaden (1) på ca 12 m<sup>2</sup> bedöms därför ligga inom befintlig hemfridszon.

Att ersätta dassbyggnaden med en något större wc-byggnad bedöms skäligt då den nya byggnaden innehåller samma funktion som den gamla, samt att storleken och standarden på en normal yta för wc har förändrats (utökats) under de drygt 70 år som gått sedan den tidigare byggnaden uppfördes. Den upplevda hemfridszonen för en dassbyggnad sträcker sig utanför det mått som själva byggnaden upptar på marken, vilket gör att den moderna, större, byggnaden på platsen inte medför ett mer än marginellt större privatiserat område. Området intill den tidigare dassbyggnaden redan var avhållet för allmänheten.

Att även fortsatt kunna ha en toalettmöjlighet bedöms vara en väl motiverad rättighet för de boende på fastigheten. Den aktuella åtgärden bedöms vara av betydligt större intresse för de enskilda fastighetsägarna, än vad allmänheten har som intresse att vistas i det aktuella området direkt intill wc-byggnaden (1). I en avvägning mellan de enskildas och allmänhetens intresse i det aktuella fallet bedöms de enskildas intresse väga tyngre än allmänhetens intresse.

Den sökta förrådsbyggnaden (2) på 14 m<sup>2</sup> bedöms placerad inom befintlig hemfridszon för fritidshuset. Den aktuella byggnadens (2) placering har sedan tidigare godkänts av Länsstyrelsen i beslut 2018-01-22, dnr 526-40801-2017.

De ansökta byggnaderna bedöms inte påverka förutsättningarna för djur- och växtlivet i området.

2018-09-17

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för komplementbyggnader på fastigheten Bokö 1:13.

Den sökandes redovisning av tomtplatsen godtas, se bilaga Tomtplatskarta.

*Villkor*

WC- och förrådsbyggnaden (1) får ej utformas med fönster i fasaden åt väster eller norr. Förrådsbyggnaden (2) får ej utformas med fönster i fasaden åt söder eller väster.

*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 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 2018-06-04  
 Bilder på den tidigare dassbyggnaden (1), 3 st 2018-06-04  
 Förrättningskarta, Lantmäteriet, Akt 1489-1650 2018-06-04  
 Tomtplatskarta 2018-08-31  
 Skrivelse, Bilaga till ansökan om strandskyddsdispens 2018-08-31  
 Ritningar, komplementbyggnad (1) 2018-08-31  
 Ritningar, komplementbyggnad (2) 2018-08-31

**Expedieras till**

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

**Beslutsunderlag**

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader
- Bilagd skrivelse från sökande, Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader
- Bilder tidigare byggnad, Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



2018-09-17

- Ritningar komplementbyggnader, Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader
- Förrättningskarta, Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader
- Tomtplatskarta, Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader
- Översiktskarta, Bokö 1:13, strandskyddsdispens för komplementbyggnader
- Bokö 1.13 STD MC, pp

**Paragrafen är justerad**

---

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