



# Protokoll

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott  
2019-03-11

2019-03-11

<b>Plats och tid</b>	Gesällen kl. 10:00-12:00	<b>Paragrafer</b>	§§26-37
<b>Beslutande</b>	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Karin Schagerlind (M) Lars Bolminger (L) Thomas Olofsson (S) ersätter Micaela Johansson (S)		
<b>Övriga deltagare</b>	Tobias Andersson (TF enhetschef bygglov) Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) Cecilia Sjölin (Planarkitekt) §§28-30 Helen Ashman (Planarkitekt) §§28-30 Kristine Bayard (Planarkitekt) §§28-30		
<b>Utses att justera</b>	Bo Olsson (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Samhällsbyggnadskontoret , 2019-03-11 13:00		
<b>Sekreterare</b>	..... Rebecca Tollemark		
<b>Ordförande</b>	..... Karl-Johan Karlsson (C)		
<b>Justerande</b>	..... Bo Olsson (S)		

---

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

<b>Organ</b>	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2019-03-11		
<b>Datum för anslags uppsättande</b>	2019-03-12	<b>Datum för anslags nedtagande</b>	2019-04-03
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Samhällsbyggnadskontoret		
<b>Underskrift</b>	..... Rebecca Tollemark		

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

- § 26 Information
- § 27 Detaljplan för bostad vid Färgenvägen 16 (projekt nr 23513)
- § 28 Laggarebacken 2:9, 2:16 och 2:18, ansökan om planbesked
- § 29 Simmenäs 1:1, ansökan om planbesked
- § 30 Solen 14, ansökan om planbesked
- § 31 Ingared 5:100, tillbyggnad av enbostadshus (2018-0035)
- § 32 Mejeriet 4, tidsbegränsat bygglov, ändring av industrilokal (2018-577)
- § 33 Norden 2, ombyggnad av flerbostadshus (2018-244)
- § 34 Österbodarna 1:9, nybyggnad av mobilmast och tillhörande teknikbodar (2018-0564)
- § 35 Bryngenäs 1:4, förhandsbesked, nybyggnad av djursjukhus (2018-0435)
- § 36 Mjönäs 1:18, Strandskyddsdispens för nybyggnad av carport med förråd samt tillbyggnad av enbostadshus (2018-0594)
- § 37 Ryd 2:1, strandskyddsdispens

2019-03-11

§ 26

**Information****Ärendebeskrivning**

- Avdelningscheferna informerar
  - Utveckling och stöd
    - E-arkiv, lägesrapport
    - Rekrytering enhetschef GIS
    - Digital reception
  - Bygglov
    - Upphandling bygglovskonsulter, lägesrapport

---

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

2019-03-11

§ 27 2016.515 SBN

## Detaljplan för bostad vid Färgenvägen 16 (projekt nr 23513)

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har 2018-12-17, § 218, beslutat följande: "Detaljplanarbetet för 'Bostad vid Färgenvägen 16' pausas till nämndens möte 2019-03-18. Om samfällighetsföreningen önskar ytterligare paus ska man senast 2019-02-20 ha inkommit med skrivelse om läget i förhandlingen med fastighetsägaren och uppgift om när samfällighetsföreningen ska ha möte för beslut om den aktuella tomtens ska köpas eller inte. Detta är den sista förlängningen/fristen som kan medges."

Följande skrivelse har 2019-02-18 inkommit från Röhults samfällighetsförening, Anders Nordeman: "Föreningen vill att ärendet pausas ytterligare på grund av felaktig handläggning av Lantmäteriet. Detta är något som föreningen inte kan påverka.

Här kommer en uppdatering av vad som hänt i ärendet sedan rapportering 2018-11-19. Den första Lantmäteriförrättning som föreningen ansökte om (2018-09-13) avslog av Lantmäteriet pga. § 18 i anläggningslagen var inte uppfylld. Det tog det ca en månad att få en handläggare till denna förrättning. Ny förrättningsansökan skickades in (2019-11-18). Föreningen antog då, såsom förra ansökan, att det skulle ta ca en månad att få en handläggare. När inget besked kom från Lantmäteriet kontaktade jag dom. Svaret från Lantmäteriet är att det nu tar 8-10 månader för en handläggare, se bifogat mail daterat 2019-01-30. För att försöka påskynda ärendet skickade Föreningen in en begäran till Lantmäteriet om att ärendet skall prioriteras, för att få kortare handläggningstid. Lantmäteriet avslog denna begäran, se bifogat mail daterat 2019-02-13. Man blir förvånad att det kan skilja så mycket i tid för att få fram en handläggare när det bara skiljer två månader mellan ansökningarna.

När Lantmäteriet beslutade att avslå vår första ansökan om förrättning (2018-09-13) överklagade föreningen detta beslut till Mark och miljödomstolen. Enligt dom från Mark och Miljödomstolen framgår att handläggningen av ärendet skötts felaktigt av Lantmäteriet, se bilagt dombeslut från Mark och Miljödomstolen.

Att vi nu hamnat i denna tidsmässiga situation beror på ett felaktigt beslut av Lantmäteriet och det är inget som föreningen kunnat styra över. Föreningen har begärt en prioritering av ärendet för att skynda på det men fått avslag.

En värdering är utförd av Jonas Eklund som anlidade två mäklarfirmor för värdering. Länsförsäkringar värderade tomtens till 1 600 000 kr och Husmäklaren till 1 500 000 kr. Vi anser att detta är en subjektiv värdering med tomtpriser på 1500000kr/650 m<sup>2</sup>=2300kr/m<sup>2</sup>. Jag har varit i kontakt med mäklarna och deras värdering utgår från att tomtens är privatägd och ute på marknaden, d v s att en detaljplaneändring har vunnit laga kraft och så långt har inte planprocessen kommit ännu. Mäklarna är inte auktoriserade värderare. Föreningen vill ha en objektiv värdering enligt nuvarande detaljplan och därför har vi bett Lantmäteriet att göra denna objektiva värdering. Lantmäteriet gjorde en värdering 1993 så det är en "uppdatering" av denna värdering. Föreningen har kommit med ett förslag till markägaren, att vi utgår från värderingen 1993 och gör en indexuppräkningsen Statistiska Centralbyråns indextabeller. Se föreningens mail daterat 2019-02-09 och markägarens svar daterat 2019-02-17."

### Förvaltningens yttrande

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

2019-03-11

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet pausas ytterligare så att pågående förhandling kan slutföras. Att vänta upp till 10 månader på att Lantmäteriet ska tilldela ärendet till en handläggare plus ytterligare tid för utredning av ärendet är däremot inte rimligt. Alternativ 1 är att en indexuppräknning görs av tomtens värde år 1993. Alternativ 2 är att en auktoriserad värderare anlitas. Värderingen ska avse tomtens nuvarande värde enligt gällande detaljplan med användningen områdeslokal (inte ett förväntat värde efter att en ändring av detaljplanen eventuellt vunnit laga kraft).

**Beslut**

Detaljplanarbetet för "Bostad vid Färgenvägen 16" pausas till nämndens möte 2019-08-26. Om föreningen erbjudits att köpa tomten till nuvarande värde men avstått från att göra det kan planarbetet återupptas.

**Expedieras till**

Plan- och bygglovavdelningen (JS, HN)

---

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

2019-03-11

§ 28 2018.207 SBN

## Laggarebacken 2:9, 2:16 och 2:18, ansökan om planbesked

### Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-11-21 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planlägningsarbete. För en begäran som får negativt planbesked ska det finnas en motivering till beslutet. Ett negativt planbesked går inte att överklaga. Planbegärans syfte: Önskemål om ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av sammanbyggda och friliggande småhus inom områdets lägre delar i öster samt flerfamiljshus uppe på berget i områdets västra del.

### Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: För området finns inget planprogram eller någon gällande detaljplan. Delar av området fick positivt planbesked 2013. Området är inte en del av kommunens tillväxtprogram för 2018-2027, antagen av KF 2018-12-12. Området utgör inte heller något utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan, antagen av KF 2018-10-31. Däremot är aktuellt område beläget inom område för tätortsnära sammanhållen grönstruktur, som enligt ÖP ska hållas fri från bebyggelse.

Generell bedömning: Läget ligger långt från kollektivtrafik och sammanhållen bebyggelse med samhällelig service (ca 700 m). Byggnationen på berget skulle även kräva ytterligare ca 1 km lång serpentinväg, vilket sammantaget medför bilberoende. Oekonomiskt för kommunens ekonomi; VA (skulle behöva byggas ut), långa sträckor utan kunder för Avfall, Gata, El/Tele m.fl. Räddningstjänsten skulle ha svårt att nå fram. Landskapsbilden skulle påverkas negativt. Byggnationen på berget skulle synas från såväl Mjörn som staden och bryta det gröna landskapet som idag syns från långt håll. Framför allt så stödjer ingen översiktlig eller strategisk planering ett utbyggnadsområde på aktuell plats.

Kommunen har två strategiska dokument som styr hur kommunen ska utvecklas, översiktsplanen och tillväxtprogrammet. Översiktsplanen utgör beslutsunderlag vid prövning av bl.a. detaljplaner. Tillväxtprogrammet visar var och hur kommunen ska växa och vad berörda nämnder ska fokusera på de närmaste 10 åren. Någon byggnation inom aktuellt område har inget stöd i översiktsplanen. Däremot ligger aktuellt område inom det som omfattas av sammanhållen värdefull natur. Den grundläggande idén är att området inte ska bebyggas överhuvudtaget. Någon byggnation inom aktuellt område har inte heller något stöd i tillväxtprogrammet. Det är med andra ord inte så kommunen ska utvecklas. Kommunens gemensamma resurser ska nyttjas på annat sätt.

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked till Laggarebacken 2:9 m.fl., med motivering enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

### Reservation

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

2019-03-11

Karl-Johan Karlsson (C) reserverar sig mot beslutet, med motiveringen att positivt planbesked bör meddelas.

**Expedieras till**

SBK Plan (CS, JS)

---

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



2019-03-11

§ 29 2019.019 SBN

## Simmenäs 1:1, ansökan om planbesked

### Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-01-06 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärans syfte: Ny detaljplan för att möjliggöra utbyggnader inom befintliga fastigheter samt viss förtätning med nybyggnation.

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

### Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande områdesbestämmelser antogs år 1989. Vid den tiden fanns inget behov av att utveckla bebyggelsen och syftet med områdesbestämmelserna var att bevara områdets karaktär av stadsnära sommarstugeområde. Områdesbestämmelserna anger att det på varje tomt endast får finnas en huvudbyggnad. Dess bruttoarea (inkl. källare och vind) får vara högst 50 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad och friliggande komplementbyggnader får vara högst 70 m<sup>2</sup>. Total byggnadsarea (inkl. överbyggd uteplats) får ej heller överstiga 50 respektive 70 m<sup>2</sup>. För området gäller utökad lovplikt.

Generell bedömning: Syftet med områdesbestämmelserna var att bevara områdets karaktär av stadsnära sommarstugeområde. Vid en varsam utbyggnad och måttlig komplettering bedöms områdets karaktär kunna bibehållas.

Översiktsplanen anger att bebyggelseutveckling i första hand ska koncentreras till centralt belägna områden med god kollektivtrafik. Från Simmenäsvägen avgår endast enstaka bussturer på för- och eftermiddag. Slinkebovägen ligger drygt 8 km ifrån stadskärnan och någon omfattande förtätning bedöms inte ha stöd i översiktsplanen, däremot kan förtätning av enstaka bostäder och en reviderad maximal bruttoarea prövas i planläggningsarbete.

Området omfattas av strandskydd som sträcker sig 300 m från Mjörn. För att ytterligare byggnation ska kunna ske genom utökad bruttoarea eller nybyggnation är det avgörande att strandskyddet kan upphävas när en ny detaljplan tas fram. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken, vilket kan prövas i ett planläggningsarbete.

Översiktsplanen anger hög skyddsnivå för enskilda avlopp, men delar av området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp idag, och alla befintliga bostäder har möjlighet att ansluta sig. Utöver dessa skulle det vara möjligt att ansluta ytterligare ett mindre antal nya bostäder till det kommunala VA-systemet. Slinkebovägens standard kan behöva ses över vid en förtätning.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

Stora delar av området söder om Slinkebovägen ligger inom risk för översvämning vilket måste beaktas i ett planläggningsarbete. Området närmast Mjörn berörs av Riksintresse för naturvård och delar av fastigheten Simmenäs 1:1 m fl ingår i en lövskogsinventering samt i en sammanhängande grönstruktur som utgörs av inventerade naturvårdsobjekt av stort naturvärde i kommunen. Dessa värden behöver beaktas och vid borttagna värden kan kompensationsåtgärder komma att krävas.

Kulturhistorisk bedömning: Området ligger inte inom någon utpekad kulturmiljö.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet:

- Upphävande av strandskyddet bedöms vara en av de viktigaste frågorna att beakta och hantera, särskilt gällande möjligheten till förtätning.
- Översvämningsrisken måste beaktas i kommande planarbete.
- Hänsyn måste tas till riksintresse för naturvård, lövskogsinventeringen samt den utpekade sammanhängande grönstrukturen.

Exempel på utredningar som kan behöva tas fram:

- Naturvärdesbedömning
- Översvämningsutredning

Exempel på avtal som behöver upprättas:

- Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2021/2022. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast år 2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

## Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för att inleda ett planläggningsarbete för Simmenäs 1:1, med avvikelser/kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

## Expedieras till

SBK Plan (HA, JS)

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

§ 30 2018.199 SBN

## Solen 14, ansökan om planbesked

### Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-11-15 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärans syfte: Önskar att två nya detaljplaner ska tas fram, vilka ska möjliggöra dels omvandling och utveckling av befintliga byggnader till kontorshus och dels bostadsbyggnation inom befintlig parkeringsyta. Planbegärans innehåll är i enlighet med den målbild för fastigheten som godkändes av Kommunstyrelsen 2018-06-18.

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

### Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande detaljplan A70 (från 1939) anger industri för befintlig bebyggelse och A111 (från 1944) anger bebyggelse för lager och kontorshus inom parkeringsytan i östra delen av fastigheten. Planansökan överensstämmer med aktuell översiktsplan.

Generell bedömning: Det är positivt med en utveckling och omvandling av befintlig bebyggelse. Det är också positivt med fler bostäder i stadskärnan. Dock behöver bostädernas lämplighet på den aktuella platsen prövas i planarbetet. Även fler frågor gällande områdets utformning och användning behöver ses över i den fortsatta planprocessen (se nedan).

Kulturhistorisk bedömning: Aktuell fastighet ligger inom stadskärnan och omfattas därmed av riksintresset för kulturmiljövården. Samtliga av de äldre byggnaderna på fastigheten ingår också i kommunens Kulturmiljöprogram (KMP) och besitter ett högt kulturhistoriskt värde. Kvarteret är en av få rester från textilindustrin som finns kvar i stadskärnan och det finns ingen likvärdig miljö bevarad idag. En varsam utveckling och ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen behöver säkerställas i detaljplanen genom ett tätt samarbete mellan planarkitekt, bebyggelseantikvarie och stadsarkitekt.

Avvikelse från begäran: Kontoret bedömer att det är mest lämpligt att ta fram en (1) detaljplan för kvarteret, istället för två. På så sätt är det möjligt att ta ett helhetsgrepp i frågor som t.ex. trafik, parkering, buller mm. Om det under planarbetets gång visar sig vara mer fördelaktigt kan detaljplanen delas upp i två delar, exempelvis efter samråd.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Påverkan på de befintliga bostäderna i form av skuggning och insyn från föreslagna bostadsbebyggelse behöver utredas i planarbetet. I planarbetet behövs ett helhetsgrepp kring trafikfrågor. Den befintliga in- och utfarten på Västra Ringgatan är bristfällig och ett nytt läge för in- och utfart till området behöver utredas. Eftersom det är trångt inom delar av fastigheten är det viktigt att säkerställa tillräckliga ytor för räddningstjänst och avfallsfordon. Parkeringsbehovet behöver utredas.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

Eventuellt kan möjligheten att inom fastigheten bygga ett parkeringshus, som tjänar både kontoren och staden i övrigt, utredas i planarbetet. Luftföroreningar är idag ett stort problem på Västra Ringgatan och kvarteret påverkas även av trafikbuller. Att detaljplanens genomförande inte innebär en försämring av luftkvaliteten behöver säkerställas och bostäder i direkt anslutning till Västra Ringgatan är endast möjligt att bygga om det går att säkerställa en god boendemiljö. Eftersom det tidigare har funnits verksamheter på platsen som kan ha medfört markföroreningar behöver det undersökas i fortsatt arbete. Likaså behöver förekomsten av eventuella fornlämningar studeras vidare eftersom kvarteret ligger inom stadskärnan som utgör fast fornlämning.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Solstudie, trafikutredning, parkeringsutredning, luftkvalitetsutredning, bullerutredning, miljöteknisk markundersökning, arkeologisk utredning.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020/2021. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast år 2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

### **Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Kungsgatan 2, Solen 14, med avvikelser/kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

### **Expedieras till**

SBK Plan (KB, JS)

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

§ 31 2018.206 SBN

### **Ingared 5:100, tillbyggnad av enbostadshus (2018-0035)**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för en tillbyggnad på fastigheten Ingared 5:100.

Den tänkta åtgärden innebär att befintlig takkupa ersätts med en 6,2 m lång och 3,8 m djup takkupa. Takkupan möjliggör inredande av ett allrum på vinden.

Den aktuella fastigheten ligger inom detaljplan B175 S, Ingared m. fl., lagakraftvunnen 1972-12-27. För område med BÖ I betecknat gäller att byggnad får uppföras med högst en våning.

#### *Yttrande*

Sökande framfört i korthet att man ska se åtgärden som en liten avvikelser då man tidigare i området gjort den bedömningen. Enligt sökande har 20-25% av villorna på Brasegatan och Gudmundsgatan takkupa som upptar mer än 1/3 av takfallet och har ett utseende liknande den de söker bygglov för. Sökande hänvisar till olika tidigare rättsfall för liknande fall om vilka hänsyn man ska ta till omgivande byggnader. (Yttrandet med tidigare korrespondens bifogas).

Berörda grannar, Ingared 5:90, Ingared 5:91, Ingared 5:99, Ingared 5:101, Ingared 5:110, Ingared 5:111 och Ingared 5:112 har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Ingen erinran har inkommit.

#### *Bedömning*

Ca 18% av husen i det området har liknande takkupa som den ansökan gäller, ca 9% har en mindre takkupa, ca 9% har en annan takkupa och ca 65% har ingen takkupa. Hur många som har bygglov där man gjort en bedömning om avvikelser har inte undersökts.

Dock ska det påpekas att 9 kap 31 § d gäller för tidigare avvikelser på samma fastighet inte för tidigare avvikelser i omgivningen. Enligt PBL en kommentar (bl.a. Lars Uno Didón): Om ett bygglov tidigare har lämnats med mindre avvikelse från planen och en ny ansökan görs på samma fastighet, byggnad eller anläggning, som även den innebär avvikelse från planen, ska byggnadsnämnden göra en samlad bedömning av samtliga åtgärder.

Av bygglovsritningarna i ansökan framgår att den aktuella takkupan är 6,2 meter

lång. Takkupan når upp till taknocken. Samhällsbyggnadskontorets uppfattning är att takkupans storlek och utformning är sådan att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd. Takkupan ska därför ingå i beräkningen av byggnadshöjden. Med utgångspunkt från bygglovsritningarna kommer byggnadshöjden, även när takkupan beaktas, att understiga den i detaljplanen tillåtna höjden om 3,2 meter. Byggnadshöjden är därmed planenlig.

Att takkupan ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden får även betydelse vid bedömningen av byggnadens förenlighet med detaljplanen när det gäller antalet våningar. Av

2019-03-11

9 § fjärde stycket ÄPBF följer att en vind ska anses som en våning om ett bostadsrum kan inredas där och om byggnadshöjden, är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Av de ritningar som hör till bygglovansökan framgår att byggnadshöjden är betydligt högre än så. Eftersom bostadsrum dessutom kan inredas där utgör även vindsplanet en våning. Byggnaden har därmed en våning mer än vad detaljplanen tillåter.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande detaljplan under förutsättning att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. En avvikelse beträffande högsta tillåtna våningsantal utgör emellertid enligt Mark- och miljööverdomstolens praxis inte en sådan liten avvikelse som avses i bestämmelsen (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 november 2015 i mål nr P 3501-15). Avvikelsen från detaljplanen när det gäller antalet våningar kan därför inte godtas.

Den sökta åtgärden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

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

#### *Beredning*

Ärendet togs upp till samhällsbyggnadsnämnden 2018-12-17. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitteras för att utreda om det är så att många andra hus i området har byggt liknande takkupor.

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

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår att nämnden återremitterar ärendet för att bevilja bygglov. Arbetsutskottet bedömer att detta inte är så som en stor avvikelse från detaljplanen, dels med hänvisning till att områdets karaktär har förändrats sedan detaljplanen togs fram, dels att flertalet av de andra husen i området har denna typ av takkupor.

#### *Upplysningar:*

Avgiften för bygglovet är 11 355 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322-61 62 73 eller via [hakan.soderberg@alingsas.se](mailto:hakan.soderberg@alingsas.se).

Undertecknad kontrollplan (bilaga) ska lämnas till Samhällsbyggnadskontoret som underlag för ansökan om slutbesked.

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

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.

Beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar

**Expedieras till**

Handlingar som tillhör beslutet Ankomststämplad

Ansökan om bygglov 2018-01-19

Situationsplan, takplan, fasad- och sektionsritning 2018-10-29

Sökandens och SBK korrespondans 2018-10-01

---

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

§ 32 2019.134 SBN

## Mejeriet 4, tidsbegränsat bygglov, ändring av industrilokal (2018-577)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 24 augusti 2018 och avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industrihall till sporthall. Ytan som avses få ändrad användning är cirka 1900 m<sup>2</sup>. Ansökt tid är tio år.

Sökande avser starta en padelhall med fem banor samt en enklare reception och omklädningsrum. Banorna är 10 x 20 meter och monteras i betonggolvet. Utvändigt blir det en ny entré istället för en port.

För fastigheten gäller stadsplan A 458, Stadsplan för Alingsås (del av Kristineholm), lagakraftvunnen 31 augusti 1981. Enligt bestämmelserna ska området användas för industriändamål. Sporthall innebär en avvikelse beträffande användningsområdet för platsen, vilket är industriändamål.

### Kommunicering

Granskningsyttrande med förslag om avslag har skickats till sökande den 25 februari 2019. Sökande har meddelat 26 februari 2019 att de önskar få ärendet prövat. Sökande har den 27 februari 2019 inkommit med ett yttrande, se bilaga. Sammanfattningsvis framförs följande:

Intresset för padel är stort i staden och i dag finns närmaste spelmöjlighet i Göteborgsområdet och i Boråsområdet. Padelarenan har tillsammans med TB-gruppen en målsättning att hitta mark och bygga en ny hall i Alingsåsområdet och en realistisk målsättning är att kunna inviga en sådan senast år 2024. I väntan på det vill vi starta verksamheten och finner det lämpligt i lokalen på Mejerigatan 1 eftersom den står tom, är centralt placerad och lämplig för padel och idrottsverksamhet. Vi vill framhäva följande skäl till att bevilja vår ansökan om ett tidsbegränsat bygglov:

Behovet är endast tillfälligt. Vi planerar att inhysa verksamheten i en ny lokal senast år 2024. Att det kommer krävas några år för detta är för att vi behöver hitta lämplig mark att bygga på och som tillåter idrottsverksamhet.

De flesta detaljplaner där man kan hitta passande tomter på är idag avsedda för industri. Vi ser gärna att kommunen engagerar sig i att ta fram mark med detaljplan som tillåter byggnation för inhysning av aktiviteter som den sökta.

Det finns en tom och passande lokal som man kan nyttja redan nu.

Föreslagen åtgärd är en kostnadseffektiv lösning som inte heller kräver stora ekonomiska insatser för att avveckla när den nya planerade anläggningen kan stå färdig.

Ingen exteriör förändring och enkelt att återanpassa för industriverksamhet.

Industriverksamheter vill ändå lokalanpassa för en framgångsrik verksamhet idag. Därför letar den typen av verksamheter ändå mark för att bygga en ny anläggning om är anpassad efter just deras verksamhet. När verksamheter likt mejeriet försvinner så bör kommunen vara



2019-03-11

öppna för tidsbegränsade verksamheter i dessa lokaler.

Miljöskäl. Redan idag spelar många Alingsåsare padel men tvingas åka till Borås eller Göteborg för att kunna spela.

Alingsås borde inte skilja sig från andra städer. Det finns idag 35 anläggningar runt om i Sverige och de flesta har etablerats i f d industrilokaler, dvs bygglov har krävts. Vinsten för städerna är att tomma lokaler får verksamheter, vissa arbetstillfällen ges och invånarna ges fler träningsmöjligheter.

Om det mot förmodan skulle visa sig att verksamheten inte skulle bära sig kan man utan att lida allt för stor skada avveckla den tillfälliga etableringen. Detta vinner alla på.

#### *Yttrande*

Berörda grannar har inte hörts i ärendet. Detta med anledning av att samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte kan beviljas. Om Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning, behöver grannar höras innan bygglov kan beviljas.

#### *Bedömning*

##### *Bestämmelser*

I 9 kap 33 § PBL anges att 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 §.

#### *Motivering*

Av 9 kap. 33 § PBL framgår att för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30 § får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Boverket anger följande angående tidsbegränsat bygglov;

”För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Detta har i rättspraxis tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Det är den sökande som ska visa på att åtgärden är av tillfällig karaktär.”

”Att en åtgärd ska ha en tillfällig karaktär betyder två saker. Dels betyder det att åtgärden i sig ska vara tillfällig. Det ska vara rimligt och realistiskt med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna att avveckla åtgärden och återgå till ett planerligt användningssätt. Dels betyder det att åtgärden ska tillgodose ett tillfällig behov.”

”När det gäller tillfälligt behov så har det i praxis inte ansetts tillräckligt att åtgärden endast ska pågå under en begränsad tid eller att den är lätt att montera ner för att denna ska kunna

2019-03-11

sägas vara av tillfällig karaktär. Åtgärden behöver dessutom tillgodose ett behov som verkligen är tillfälligt. För att den sökande ska kunna visa på att åtgärden tillgodoser ett tillfälligt behov så behöver det finnas en konkret och realistisk alternativ lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut. Detta är viktigt för att kunna bedöma att behovet av den sökta åtgärden i framtiden kommer att upphöra. Enligt rättspraxis ska därför behovet av åtgärden vara tillfälligt för att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges.”

Sökande har i sin inlämnade beskrivning ankomstdaterad 7 februari 2019 angett att behovet är stort och uppfyller ett tillfälligt behov i avvaktan på att detaljplan tas fram som tillåter byggnation för inhyssning av aktiviteter som den sökta. Sökande anger vidare att detta behov upphör att vara tillfälligt när planer medger verksamheten på annat sätt.

Med denna skrivning bedömer samhällsbyggnadskontoret alltså att åtgärden inte är avsedd att pågå endast under en begränsad tid d.v.s. att behovet egentligen inte är tillfälligt, utan att behovet är permanent. Boverket anger specifikt att ”Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det handlar om åtgärder av permanent karaktär som strider mot detaljplanen.”

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs att den sökta åtgärden avser ett behov som verkligen är tillfälligt. Av sökandens projektbeskrivning framgår inte någon konkret och realistisk alternativ lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut.

Att sökande i skrivelse ankomstdaterad 27 februari 2019 anger att de har en målsättning att hitta mark och bygga en ny hall i Alingsåsområdet med en målsättning att kunna inviga en sådan senast år 2024, bedöms inte som en konkret och realistisk alternativ lösning för hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade bygglovet går ut.

I mål P P 7678-13 (2014-01-24) gällde frågan att uppföra en återvinningsstation på allmän plats. Sökande hade anfört att den ansökta åtgärden är en tillfällig placering i avvaktan på att en mer permanent plats påträffas, att det är ansträngt att hitta en permanent plats i området samt att de fortsätter sin dialog kring detta med kommunen som privata markägare. Med motiveringen att det i beviljat lov som kommunen lämnat saknades uppgifter som visar att det fanns en konkret plan för framtiden, innebärande att man på långsiktigt sätt tillgodoser behovet av återvinningsstationer i området ansåg mark- och miljödomstolen att den ansökta åtgärden avsåg ett behov som istället framstår som beständigt över tid. Sammanfattningsvis förelåg alltså inte förutsättningar att meddela tidsbegränsat bygglov. Bygglovsbeslutet upphävdes och ansökan om tidsbegränsat bygglov avsågs.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer med hänvisning till ovan rättsfall att åtgärden inte kan anses vara avsedd att pågå endast under en begränsad tid. Det föreligger därmed inte förutsättningar att meddela tidsbegränsat bygglov.

*Förvaltningens förslag till beslut:* Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industrilokal till sporthall på fastigheten Mejeriet 4. Detta då det inte föreligger förutsättningar att meddela tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 §, plan- och bygglagen.

2019-03-11

**Beslut**

Arbetsutskottet föreslår nämnden att bevilja ett tillfälligt bygglov i 5 år, med möjlighet till förlängning, då behovet bedöms vara tillfälligt.

**Expedieras till**

Sökande, Akten

*Handlingar: Ankomstdaterad:*

Ansökan 2018-08-24

Nybyggnadskarta 2018-08-24

Planritning 2018-08-24

Fasadritningar (söder, öster, norr) 2018-08-24

Planritning, befintligt utseende 2018-08-24

Fasadritningar, befintligt utseende (söder, öster, norr) 2018-08-24

Avvecklingsplan 2018-10-03

Projektbeskrivning 2019-02-18

Yttrande från sökande 2019-02-27

---

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

2019-03-11

§ 33 2019.133 SBN

## Norden 2, ombyggnad av flerbostadshus (2018-244)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 28 mars 2018 och avser bygglov för ombyggnad av flerbostadshus. Åtgärden innebär att sex lägenheter om 258 m<sup>2</sup> (BTA) inreds på vindsvåningen och med anledning av detta rivs befintlig takkonstruktion och ersätts med ny. Av ansökan anges att genom att uppföra en ny takkonstruktion möjliggörs att tillskapa vackra och funktionella lägenheter, samtidigt som det är lättare att uppnå bättre isolering med hänsyn till energi, brand och ljud.

För fastigheten gäller detaljplan A 473, Alingsås (Kv. Björnen, Blomman, Enigheten, Göken, Järta, Kråkan, Mjölaren, Norden, Oxen, Repslagaren och Tjuren) lagakraftvunnen 1986-08-21 samt tillhörande ändring av detaljplan A 473 Å, Vindsvåningar vid Drottninggatan, lagakraftvunnen 2012-01-10.

Gällande bestämmelser anger att byggnad får uppföras med tre våningar, utöver detta får vind inredas. Huvudbyggnad får uppföras till en höjd om högst 9,6 meter. Vidare anges att sadeltak på byggnad belägen i gatulinje skall ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 27° och högst 38°.

Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö – Stadskärnan som finns med i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

### Avvikelser

Av inlämnade ritningar framgår ingen måttsättning avseende byggnadshöjden, enligt mätning uppskattas byggnadshöjden dock till ca 10,7 meter. Sökandens arkitekt har i mail daterat 2018-07-30 angett följande "Mäter jag digitalt är byggnadshöjden idag 10,48 meter och blir efter ombyggnad 10,685 meter, dvs 20,5 cm högre". Detta överskrider gällande bestämmelser avseende byggnadshöjden med 1,1 meter.

Av inlämnade ritningar redovisas också en taklutning på 41,5°. Detta överskrider gällande bestämmelser avseende taklutning med 3,5°.

### Bakgrund

Sökande har innan bygglovsansökan lämnades in varit i kontakt med kommunens stadsarkitekt angående ny takkonstruktion samt avvikelserna vad gäller taklutningen.

Svaret från stadsarkitekten var enligt följande; "vi gör en samlad bedömning att liten taklutningsskillnad bör kunna gå som en liten avvikelse om det är enda avvikelserna som görs (vid samlad bedömning av alla avvikelser totalt), givetvis då med hänsyn till förbättrande av planlösning, teknisk konstruktion samt utan förvanskning av kulturmiljön". Det som inte uppmärksammades då, varken av sökande eller samhällsbyggnadskontoret, var att befintlig byggnad redan avvek från bestämmelserna avseende byggnadshöjden med ca 1 meter. Detta uppmärksammades först under bygglovsgranskningen.

2019-03-11

### *Kommunicering*

Ett granskningsyttrande med förslag till negativt beslut har skickats till sökande den 12 juli 2018. Sökande meddelade per mail 31 januari 2019 att de önskar att ärendet tas upp för beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Negativ kommunikering har skickats till sökande den 12 februari 2019 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontoret förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har den 26 februari 2019 inkommit med ett yttrande, se bilaga.

Sammanfattningsvis anges följande; "Syftet med planändringen som antogs 2012 var att se över och anpassa gällande bestämmelser för inredning av vindsvåningar. Under en lång tid har det funnits en politisk vilja att utveckla Alingsås innerstad och bevara den levande stadskärnan. Idag är dessa aspekter viktigare än någonsin och behovet av små centralt belägna hyresrätter är stort.

Norden 2 är på flera sätt mycket lämplig för vindsinredning. Husets stomme är i bra skick och tål en påbyggnad. Byggnaden har enligt den byggnadshistoriska inventeringen "inget större kulturhistoriskt värde. Nackdelen är dock att det inom den befintliga takvolymen är svårt att inrymma funktionella och trivsamma bostäder. Lösningarna blev heller inte estetiskt tilltalande exteriört. Vi valde därför att skissa på en lösning med en ny takkonstruktion och med en taklutning på 41.5 grader. Detta möjliggör lägenhetslösningar med sovloft och ståhöjd på någon del av loftet, vilket vi bedömer som en viktig boendekvalitet. För att klara ljud- och brandkrav samt möjliggöra sidodragningar av avlopp utan att göra ingrepp i underliggande lägenheterna bygger inlämnat bygglov på att delvis lägga det nya bjälklaget på det befintliga bjälklaget. Detta innebär en höjning av den teoretiska byggnadshöjden på ca 205 mm.

Skissförslaget visades för stadsarkitekten på Stadsbyggnadskontoret som gjorde bedömningen att dessa mindre avvikelser kunde accepteras med tanke på ovan nämnda vinster. Vid den fortsatta granskningen uppdagades att befintlig byggnad var ca 1 meter högre än tillåten byggnadshöjd. I detaljplanearbete 1985 missade man att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden. Även vid ändring av detaljplanen som antogs 2012 missades att anpassa till befintliga förutsättningar och husets ursprungliga utseende.

Dagens detaljplan gäller oavsett hur många misstag som tidigare begåtts i detaljplanearbete, om det är vi eniga. Frågan har dock varit om avvikelser i höjd mellan befintlig/ursprunglig byggnadshöjd på huset och den höjd som finns angiven i detaljplanen från år 1985 kan betraktas som en mindre avvikelse. Vi har vid två tillfällen varit i kontakt med juristerna på Boverket. Enligt Boverkets jurister finns här stor frihet för den lokala byggnadsnämnden att göra egna tolkningar om vad som är lämpligt i det specifika fallet. Enligt en av juristerna på Boverket är också PBL 9 kap 31§ en av de paragrafer där tillämpningarna varierar mest mellan olika kommuner och myndigheter vilket också stämmer med vår erfarenhet.

Det är svårt att förstå varför Stadsbyggnadskontoret utnyttjar sin möjlighet till tolkning på detta extremt restriktiva sätt och föreslår avslag på bygglovsansökan. Vår förhoppning är att samhällsbyggnadsnämnden trots förslaget till avslag beviljar bygglov för detta projekt".

### *Kommunicering*

Berörda grannar har inte hörts i ärendet. Detta med anledning av att

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte kan beviljas. Om Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning, behöver grannar höras innan bygglov kan beviljas.

### *Bedömning*

#### Bestämmelser

Av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (PBL), framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen

fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

I 9 kapitlet 31 b § PBL sägs att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

### *Motivering*

Av 9 kap 30 p.1 anges att en förutsättning för bygglov är att den aktuella byggnadsverket antingen stämmer överens med gällande detaljplan (punkt 1 a) eller också avviker från detaljplanen men denna avvikelse har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller enligt äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning (punkt 1 b). Byggnaden ska vara anpassad till detaljplanen med hänsyn inte bara till läge och användningssätt utan även i andra hänseenden. Bygglov ska sålunda kunna vägras t.ex. om byggnadens höjd överskrider vad som i detaljplanen är bestämt om högsta tillåtna höjd. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 30 §)

För de fall där avvikelsen tidigare har godtagits av myndigheterna vid en bygglovsprövning enligt PBL eller äldre motsvarande bestämmelser eller vid en förrättning för fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen Fastighetsbildningslagen ska bygglov lämnas för en åtgärd, som syftar till att planens byggrätt ska kunna utnyttjas, t.ex. i form av en tillbyggnad. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 30 §)

Om ett bygglov tidigare har lämnats med mindre avvikelser från planen och en ny ansökan görs på samma fastighet eller byggnad, som även den innebär avvikelser från planen, ska byggnadsnämnden göra en samlad bedömning av samtliga åtgärder. Bara om åtgärderna sammantagna innebär en sådan avvikelse som ryms inom de avvikelser som tillåts enligt 30 § första stycket 1b, 31 b eller 31 c§ och inte heller motverkar syftet med planen kan bygglov

2019-03-11

komma ifråga. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 31 d §)

Bygglov för nybyggnad av befintligt flerbostadshus på Norden 2 beviljades den 19 mars 1947. Byggnadshöjd mäts på ritningar till ca 9,9 meter. Bygglov beviljades därefter den 17 maj 1983 för ombyggnad av samma flerbostadshus. Byggnadshöjd mäts på ritningar till ca 10,7 meter. Oklarheter finns kring hur hög byggnaden egentligen är idag. Enligt tidigare ritningar är byggnadens höjd redovisad ca 10,7 meter och enligt sökandens arkitekt har framkommit att byggnaden ska vara ca 10,5 meter.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att aktuell avvikelse som redan finns avseende byggnadshöjden på befintlig byggnad (10,7 meter alternativt 10,5 meter mot tillåtna 9,6 meter) avviker i för hög grad för att kunna betraktas som en liten avvikelse.

Av 9 kap 31 d §, PBL framgår att en samlad bedömning ska göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits. Då redan befintlig avvikelse avseende byggnadshöjden inte kan ses som en liten avvikelse kan därmed inte heller ytterligare avvikelser avseende byggnadshöjd och taklutning godtas.

Samhällsbyggnadskontoret har också tittat på om det skulle funnits en möjlighet att se detta som en avvikelse enligt PBL 9 kap 31 b § p.2. Dessvärre anses åtgärdens omfattning inte kunna bedömas som nödvändig för att ändamålsenlig bebyggande. Detta då det av planbeskrivningen, tillhörande ändring av detaljplan A 473 Å, Vindsvåningar vid Drottninggatan, framgår följande för byggnaden på Norden 2; "Vinden i byggnaden har tillräcklig rumshöjd och rymd för bostäder, inklusive åtgärder för att klara ljud- och brandkrav". Vid ändring av detaljplanen, med syftet att tillåta vindsinredning, har bedömning alltså gjorts att det är möjligt att inreda vinden inom befintlig takkonstruktion. Med dessa förutsättningar liggandes till grund innebär detta dock att det troligtvis inte är möjligt att skapa det antalet lägenheter med den utformning (innehållande sovloft) som sökanden önskar.

*Förvaltningens förslag till beslut:* Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för ombyggnad av flerbostadshus på fastigheten Norden 2.

## Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden återremitterar för att bevilja ansökan om bygglov. Detta med motiveringen att nämnden inte bedömer att avvikelsen från detaljplanen är att betrakta som stor.

## Expedieras till

Sökande, Akten

### *Handlingar: Ankomstdaterad:*

Situationsplan 2018-06-15

Plan vindsvåning(befintligt utseende) 2018-06-15

Plan källarvåning(befintligt utseende) 2018-06-15

Sektion A-A (befintligt utseende) 2018-06-15

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

Fasad söder (befintligt utseende) 2018-06-15  
Fasad norr (befintligt utseende) 2018-06-15  
3D-vy 2018-06-15  
3D-vyer lägenheter 2018-06-15  
Plan vindsvåning 2018-06-15  
Plan loftvåning 2018-06-15  
Takplan 2018-06-15  
Plan källarvåning 2018-06-15  
Sektion A1-A1, A2-A2 & A3-A3 2018-06-15  
Sektion B-B 2018-06-15  
Fasad söder 2018-06-15  
Fasad norr 2018-06-15  
Fasad väster, öster 2018-06-15  
Yttrande från sökande 2019-02-26

---

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



2019-03-11

§ 34 2019.135 SBN

## **Österbodarna 1:9, nybyggnad av mobilmast och tillhörande teknikbodar (2018-0564)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser Nybyggnad av mobilmast med tillhörande teknikbodar på fastigheten ÖSTERBODARNA 1:9 (Hultebackavägen 200).

Tornet är 60 meter högt och 2 st tekniksodar med vardera byggnadsarea på 5,8 m<sup>2</sup> och nockhöjd 3,1 m. Fasadkulör är NCS S 5040-Y80R. Tak och dörrar är NCS S 7502B.

Masten och teknikbodar placeras 66 meter från tomtgräns och 57 meter från Släviksvägen.

### *Förutsättningar*

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs av kuperad skogsmark. I översiktsplanen Alingsås Översiktsplan (laga kraft 2018-10-31) är området utpekad som "Sammanhängande område med värdefull natur". "Områdena utgörs av stora sammanhängande natur- och friluftsområden, samt värdefulla sjöar och vattendrag. I områdena finns lokaler med höga naturvärden och brukade landskap som tillsammans bidrar till den biologiska mångfalden och till höga värden för friluftslivet. Vid planering och prövning av förhandsbesked ska hänsyn tas till att sambanden i grön- och blåstrukturen inte bryts."

Byggnadsplatsen ligger inom strandskyddsområde och omfattas av Härskogens landskapsbildskydd.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna och tillstånd enligt föreskrifterna för Härskogens landskapsbildsskydd för mobilmast, två teknikbodar och serviceväg har givits 2018-10-26 av Länsstyrelsen Västra Götalands län, diarienummer 521-30265-2018.

### *Yttranden*

Ärendet har remitterats till Försvarmakten och Trafikverket som inte har något att erinra mot åtgärden.

Yttrande från Svedavia har inkommit (2019-02-22), se bilaga.

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ågare av fastigheterna ; Fastighetsägare (Österbodarna 1:9) ; Sakägare (Hästeryd 1:2 , Hästeryd 1:11, Hästeryd 1:12, Hästeryd 1:15, Hästeryd 1:45, Hästeryd 1:47, Hästeryd 1:48, Hästeryd 1:49, Hästeryd 1:50, Hästeryd 1:62, Hästeryd 1:69, Hästeryd 1:81, Hästeryd 1:89, Slävik 1:1, Slävik 1:2, Slävik 1:3, Slävik 1:7, Slävik 1:10, Slävik 1:13, Slävik 1:23, Slävik 1:24, Slävik 1:27, Samf.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

Hästeryd GA: 4 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från Hästeryd 1:2, Slävik 1:27, Hästeryd 1:48, Hästeryd 1:47, Samf. Hästeryd GA:4, Hästeryd 1:49, Hästeryd 1:45 se bilaga.

De flesta påpekar att det finns en mast i närheten och en sakägare framför att det borde finnas en policy kring byggnation av master.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Inget yttrande har inkommit.

### *Bedömning*

Sökande har försökt att hitta en annan placering men då man inte lyckats nå en överenskommelse med någon annan markägare i området har den föreslagna placeringen varit den som kvarstått. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse och med hänsyn till den bedömning Länsstyrelsen har gjort i Strandskyddsdispensen, kan vi godkänna placeringen av masten med teknikbodas på den föreslagna platsen.

Åtgärden bedöms inte innebära någon olägenhet för omgivningen.

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

### **Beslut**

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

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Utsedd kontrollansvarig är Lennart Lundmark, Klutmark 142, 931 97 Skellefteå. K-behörighet. 3508 Kiwa Swedcert (certifieringsorgan). Giltigt t o m 2022-01-07.

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.

### *Upplysningar*

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Päivi Hauska på telefon 0322-61 68 86 alternativt paivi.hauska@alingsas.se.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om

---

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Kontakta Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc. E-post: [gis@alingsas.se](mailto:gis@alingsas.se)

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

Avgiften för bygglovet är 26 425 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

*Handlingar som ingår i beslutet*

Benämning: Ankomststämplad:

Ansökan 2018-08-20

Nybyggnadskarta 2018-10-25

Ritningar teknikbod 2018-08-20

Strandskyddsdispens 2018-10-25

Flyghinderanalys 2018-09-05

Svedavia, yttrande 2019-02-22

Mastritning TS-A1-200446 2018-08-20

Kontrollplan 2018-08-20

Yttrande från sakägare 2019-01-04 – 2019-01-17

**Expedieras till**

Sökanden; Kontrollansvarig ([lelu.bygggrad@telia.com](mailto:lelu.bygggrad@telia.com)); Fastighetsägare ; Sakägare fk (Hästeryd 1:11, Hästeryd 1:12, Hästeryd 1:15, Hästeryd 1:50, Hästeryd 1:62, Hästeryd 1:69, Hästeryd 1:81, Hästeryd 1:89, Slävik 1:1, Slävik 1:2, Slävik 1:3, Slävik 1:7, Slävik 1:10, Slävik 1:13, Slävik 1:23, Slävik 1:24,; Sakägare delg kv (Hästeryd 1:2, Slävik 1:27, Hästeryd 1:48, Hästeryd 1:47, Samf. Hästeryd GA:4, Hästeryd 1:49, Hästeryd 1:45); Byggnadsinspektör (PH), GIS-handläggare fk, , Remissinstanser Trafikverket, Svedavia, Försvarsmakten, Miljöskyddskontoret fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

2019-03-11

§ 35 2019.119 SBN

## **Bryngenäs 1:4, förhandsbesked, nybyggnad av djursjukhus (2018-0435)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2018-02-23 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett djursjukhus i två våningar med en byggnadsarea på ca 600 m<sup>2</sup>. Ansökan gäller även parkeringsyta för anställda och besökande till djursjukhuset. Byggnadens utformning och exakta placering på den tänkta tomten prövas vid kommande bygglovsansökan.

### *Förutsättningar på platsen*

Den tänkta byggnadsplatsen är belägen väster om E20, mellan de två av- och påfarterna vid Bodarna-motet (Västra Bodarna). Direkt väster om den tänkta byggnadsplatsen går Västra stambanan. Den tänkta avstyckningen avgränsas söderut med en stenmur och en rad med lövträd mot grannfastigheten Österbodarna 1:3, som ägs av Alingsås kommun.

Platsen är idag obebyggd och utgörs av ängsmark och en kulle med ett stenröse i den södra delen av tomten. Kullen är bevuxen med ett tiotal lövträd, främst ekar. En av ekarna, som står närmare lokalvägen, är större och kan vara skyddsvärd.

Den tänkta byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Den tänkta tomten berörs inte av fördjupad översiktsplan (FÖP) för Västra Bodarna, men den berörs delvis av fördjupad översiktsplan (FÖP) för Staden Alingsås (§ 65 KF 2008-03-26). I markanvändningskartan finns en planerad lokalväg respektive gång- och cykelväg inritad över den tänkta byggnadsplatsen. Lokalvägen med intilliggande gång- och cykelväg har utförts och löper öster om den tänkta avstyckningen.

I Översiktsplan för Alingsås kommun (§ 182 KF 2018-10-31) ligger platsen inom område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp, och den södra delen av den tänkta tomten är markerad som jordbruksmark. Den västra delen är markerad som järnvägsreservat.

Den tänkta byggnadsplatsen ligger inom en utpekad kulturmiljö som finns omnämnd i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (§ 88 KF 2018-04-25):

”Bryngenäs, Lilleskog och Österbodarna (...) Bebyggelsemiljöerna på de båda godsena är kulturhistoriskt intressanta och i dessa ingår, såväl mangårdsbyggnader som ekonomibyggnader och torpställen, i en välbevarad helhet.”

Godsen Bryngenäs och Österbodarna är inte synliga från den tänkta byggnadsplatsen, men tvärs över E20 från den tänkta byggnadsplatsen ligger Lilleskog, numera är stiftsgård för Skara stift. Lilleskog hörde ursprungligen till gården Österbodarna och hette på den tiden Lilla Österbodarna. ”Vid sekelskiftet 1900 tillträdde nya ägare och den nuvarande mangårdsbyggnaden uppfördes. Den fick senare en prägel av italiensk patriciervilla vid en ombyggnad under åren 1915-1917. Byggnaden har två våningar och är sammanbyggd med vinkelställda enplans flygelbyggnader. Vid Lilleskog finns också en äldre ditflyttad mangårdsbyggnad från 1800-talets första hälft, vilken är en salsbyggnad i klassicerande arkitektur samt en naturskönt belägen jaktstuga, äldre ekonomibyggnader m.m.” (sid 87-88, Kulturmiljöprogram, Alingsås kommun)

Den tänkta avstyckningens sydvästra hörn ligger inom strandskyddat område. Platsen berörs inte av några andra skydd eller riksintressen. Inga konstaterade fornlämningar eller fornminnen finns på platsen.

2019-03-11

### *Den ansökta åtgärden*

Tomten som är tänkt att styckas av är ca 20 000 m<sup>2</sup>. Den nya byggnaden är tänkt att placeras på kullen, ca 30 meter från gång/cykelvägen och lokalvägen (väg 1750) och ca 50 meter från järnvägen. Sökanden har uppgett att ett antal träd kommer att behöva tas ner i samband med byggnadsarbetena men att man har intentionen att bevara så många träd som möjligt. Stenmuren i söder och trädraden i anslutning till muren berörs inte av de ansökta åtgärderna.

Den nya byggnaden är tänkt att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Sökanden har varit i kontakt med Alingsås kommuns VA-avdelning, som har uppgett att det kommer att gå att lösa kommunalt VA för djursjukhuset, men det är ännu inte klart var ledningarna kommer att dras fram till området.

Sökandens avsikt med en nybyggnad av djursjukhus i detta läge är att flytta hit den befintliga djursjukhusverksamheten som idag finns i Bälunge-Nygård. Alingsås Djursjukhus har idag ett femtontal anställda.

### *Risker*

Sökanden har på samhällsbyggnadskontorets begäran kompletterat ansökan med en riskutredning, ankommen 2018-09-20. I sammanfattningen till riskutredningen konstateras bland annat att:

"Individrisken i det utredda området bedöms vara acceptabel på 30 meters avstånd från E20 och på ca 20 meters avstånd från Västra stambanan. Detta innebär att skyddsåtgärder bör vidtas så att inte människor vistas stadigvarande utomhus inom dessa avstånd. Den sammanvägda risknivån med bidrag från både E20 och Västra stambanan visar på att samhällsrisken ligger över kriteriet för acceptabla risker. Detta innebär att skyddsåtgärder som är ekonomiskt rimliga och praktiskt genomförbara bör vidtas."

De skyddsåtgärder som föreslås vidtas i riskutredningen är:

"Fasad bör utföras i brandklass EI30. Fönster behöver inte utföras i EI30 och kan vara öppningsbara; Fönsterrean bör minimeras i relation till väggarean; Ventilation bör vara avstängningsbar; Området kring byggnaden bör vara utformat så att det inte inbjuder till stadigvarande vistelse utomhus; Utrymning ska vara möjlig bort från E20 och bort från Västra stambanan. Om dessa skyddsåtgärder genomförs så bedöms risknivåerna vara tolerabla för utredningsområdet."

### *Yttranden*

Berörda kända sakägare (fastighetsägare till Österbodarna 1:3 och 1:12) har underrättats angående ansökan och getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan har även kungjorts med annons i Alingsåskuriren 2019-01-16 och i Alingsås Tidning 2019-01-17 samt på Alingsås kommuns hemsida. Handlingarna har funnits utställda på Alingsås kommuns digitala anslagstavla ([www.alingsas.se](http://www.alingsas.se)) och på Samhällsbyggnadskontoret (SBK) mellan den 16 januari och 7 februari 2019.

Yttranden har inkommit från sakägare på Österbodarna 1:3 och 1:12, utan invändningar mot åtgärden. Inga andra yttranden har inkommit till SBK angående ansökan.

### *Länsstyrelsen*

SBK har kontaktat Länsstyrelsen på telefon (2018-10-16) angående eventuellt skyddsvärda träd på den tänkta byggnadsplatsen. Enligt naturvårdshandläggare Rebecka Hedfors ska Länsstyrelsen inte remitteras i den här typen av ärenden. Det blir istället fråga om en så kallad "12/6"-anmälan enligt 12 kap 6 § Miljöbalken, som görs vid (ej tillstånds- eller

2019-03-11

anmälningspliktiga åtgärder) som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön. Anmälan görs av byggherren senast 6 veckor innan åtgärden är tänkt att påbörjas.

#### Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inkommit med yttrande 2018-11-07, som kan sammanfattas:

"Räddningstjänsten saknar riskbedömning för massexplosiva ämnen, giftiga gaser och oxiderade ämnen. Även risk för avåkning från båda lederna saknas. Analysen bör därför kompletteras med information om varför ovan nämnda ämnesgrupper inte är dimensionerande scenarion samt fysiska barriärer för avåkning är medtagna." I övrigt har räddningstjänsten ingenting att invända mot den ansökta åtgärden, och yttrandet avslutas med: "Räddningstjänsten tar gärna del av berörd brandskyddsbeskrivning inför beslut om bygglov och startbesked."

Sökanden har bemött räddningstjänstens frågor med följande utlåtande (2018-11-20), som kompletterat till riskutredningen: "På frågan att Alingsås och Vårgårdas räddningstjänstförbund saknar riskbedömning för massexplosiva ämnen, giftiga gaser och oxiderande ämnen så hänvisas till beräkningsbilagorna där beräkningsresultat finns samlat för scenarion för massexplosiva ämnen giftiga gaser och oxiderande ämnen. Dessa olycksscenarion är också med i alla diagram som presenteras i rapporten. I samhällsrisksdiagrammet figur 13 på sida 23 i rapporten kan det ses att de dimensionerande scenarierna är jetflamma och gasmolnsbrand då dessa scenarion ligger närmast det övre kriteriet. (...) Gällande frågan om avåkning/urspårning så ligger närmaste byggnadsdel mer än 40 meter från både E20 och Västra stambanan. Området mellan lederna och planområdet är i huvudsak plant. Urspårade tåg har ett konsekvensområde på upp till 30 meter enligt beräkningar som är branschstandard. Därför har inga beräkningar av urspårningsrisk tagits fram i denna riskutredning. Avåkande bilar eller lastbilar tas sällan med i riskberäkningar eftersom de ger en ytterst begränsad åverkan på byggnader. Detta är mer en trafiksäkerhetsfråga för de som färdas i bilen vilket inte ingår i en riskutredning. Det som ingår i en riskutredning är risken för en transport av farligt gods att åka av vägen och därmed att olyckan inträffar något närmare planerad bebyggelse. I beräkningsmetoden antas att olyckan alltid inträffar vid närmaste vägbanekant medan den i verkligheten kan inträffa i mitten av vägen eller vid väggkant på motsatt körbana. Därför kan beräkningsmodellen anses vara konservativ och att det i beräkningsmodellen även ingår att en olycka med transporter av farligt gods kan ske några meter utanför vägen."

#### Trafikverket

Trafikverket har remitterats i ärendet och svar på remissen ankom Samhällsbyggnadskontoret 2018-11-01. Trafikverket kommenterar att tillstånd krävs från Trafikverket för att få göra en ny anslutning till väg 1750. Angående risk påpekar Trafikverket att både E20 och järnvägen är transportleder för farligt gods och att vid exploatering i ett sådant läge ska rekommendationer från berörd länsstyrelse beaktas. Vidare påpekar Trafikverket att eventuella skyddsåtgärder eller riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. När det gäller avstånd mellan byggnad och statlig infrastruktur informerar man om att det finns en säkerhetszon vid vägen som av trafiksäkerhetsskäl ska hållas fri från fasta oeffergivliga hinder. Vid den aktuella platsen är säkerhetszonen 5 meter. När det gäller bullernivåer inomhus för kontor hänvisar man till Boverkets byggregler och Svensk Standard (SS 25268). Trafikverkets sammantagna bedömning är att ovanstående synpunkter bör beaktas samt att frågan om anslutning ska vara löst innan bygglov beviljas.

Sökanden har kompletterat ansökan om förhandsbesked med tillstånd för ny väganslutning från Trafikverket, vägghållningsmyndigheten Region Väst (2019-01-30). Den beviljade

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

anslutningen är placerad i den tänkta tomtens sydöstra hörn, d v s något söder om den infart som anges på situationsplan som tillhör ansökan.

#### *Förvaltningens yttrande*

Den tänkta byggnadsplatsen används inte för jordbruksändamål idag, och den bedöms inte vara sådan brukningsvärd jordbruksmark som ska skyddas enligt 3 kap 4 § Miljöbalken, MB.

Området bedöms inte heller ha sådan betydelse från allmän synpunkt på grund av sina natur- eller kulturvärden eller friluftslivet att det bör skyddas enligt 3 kap 6 § MB.

Den ansökta åtgärden berör inte den del av den tänkta avstyckningen som ligger inom strandskyddsområdet.

Den del av den utpekade kulturmiljön som berörs av den ansökta åtgärden är framför allt Lilleskog som kan ses från den tänkta byggnadsplatsen, och varifrån man har utsikt mot den tänkta byggnadsplatsen. Det bedöms därför vara av stor vikt att utformningen av den nya byggnaden och eventuella skyddsåtgärder görs i samråd med bebyggelseantikvarie. Den nya byggnaden ska till sin utformning anpassas till den näraliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen gällande: takform och taklutning; taktäckningsmaterial; fasadbeklädnad och fasadkulör; byggnadens proportioner och fönstersättning; samt utformning av utomhusmiljön. Befintliga träd på platsen bör bevaras i största möjliga utsträckning.

Riskerna med närheten till farligt-gods-leder bedöms vara beaktade i riskutredningen och i sökandens bemötande av räddningstjänstens yttrande. Vid utformningen av den nya byggnaden ska hänsyn tas till risker med närheten till farligt godslederna. Den riskvärdering som ska göras enligt publikationen "Riskhantering i detaljplaneprocessen – Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" (2006) från länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län, bedöms vara gjord i den riskutredning som sökanden har lämnat in (se bilaga till beslutet). Förutsatt att de föreslagna skyddsåtgärderna utförs bedöms risknivåerna vara tolerabla för den tänkta byggnadsplatsen. Vidtagandet av de skyddsåtgärder som anges i riskutredningen är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas och startbesked ska kunna utfärdas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna placeringen för ett nytt djursjukhus är lämplig avseende närheten till avfarter från E20, närhet till kollektivtrafik samt intilliggande gång- och cykelväg.

Inga invändningar mot den ansökta åtgärden har kommit in från berörda sakägare.

Förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas och byggnadens utformning anpassas till kulturmiljön bedöms den ansökta åtgärden bedöms vara i enlighet med tillämpliga delar av 2 kap, plan- och bygglagen, och förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av djursjukhus och tillhörande parkeringsyta bedöms kunna beviljas.

2019-03-11

## Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett djursjukhus i två våningar med en byggnadsyta om ca 600 m<sup>2</sup> och tillhörande parkeringsyta, med stöd av 9 kap17 § PBL.

Positivt förhandsbesked meddelas med följande villkor:

- Byggnadens utformning ska vara väl anpassad till omkringliggande kulturmiljö avseende: takform och taklutning; taktäckningsmaterial; fasadbeklädnad och fasadkulör; byggnadens proportioner och fönstersättning; samt utformning av utomhusmiljön. Byggnaden och utomhusmiljön ska utformas i samråd med bebyggelseantikvarie.
- I bygglovsskedet och till startbesked ska de skyddsåtgärder som föreslås i riskutredningen beaktas.

## Upplysningar

En verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Anmälan för samråd ska göras hos den myndighet som utövar tillsynen, i detta fall Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Om ett fornfynd, enligt definitionen i 2 kap 3 § Kulturmiljölagen, påträffas i samband med byggnadsarbetena ska detta anmälas enligt 2 kap 5 § Kulturmiljölagen.

Avtal för anslutning till kommunalt VA-nät ska finnas innan bygglov beviljas.

Infart till tomten ska anordnas i enlighet med det tillstånd för ny väganslutning som har utfärdats av Trafikverket.

Inom ett avstånd av 50 meter från ett vägområde krävs länsstyrelsens tillstånd för skyltar eller därmed jämförliga anordningar för reklam eller liknande ändamål, enligt 46 § Väglagen. (Lag 1991:605)

Eventuella skyddsåtgärder eller riskreducerande åtgärder får inte placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet.

Riktvärden för bullernivåer inomhus för kontor enligt Boverkets byggregler och Svensk Standard (SS 25268) ska beaktas i bygglovsprövningen.

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 beviljats och startbesked har utfärdats.

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

Avgift för förhandsbesked tas ut med 20 413 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga "Hur man överklagar".

## Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2018-06-19
Situationsplan	2018-10-17
Remissyttrande från Trafikverket	2018-11-01
Remissyttrande från Räddningstjänsten (ALIVAR)	2018-11-07
Tillstånd för ny väganslutning	2019-01-31



2019-03-11

**Expedieras till**

Sökanden; Sakägare f k (Österbodarna 1:3, 1:8, 1:12 och 1:13); GIS-handläggare f k; VA-  
 avd (GIC) f k; Räddningstjänsten (samhallsskydd@avrf.se) f k; Trafikverket  
 (trafikverket@trafikverket.se) f k; Bebyggelseantikvarie (AK) f k; PoIT; Akten

**Bilagor:**

Bilaga 1.	Handlingar som tillhör beslutet	
Bilaga 2.	Riskutredning, Norconsult	2018-09-20
Bilaga 3.	Bemötande av räddningstjänstens yttrande	2018-11-20
Bilaga 4.	"Hur man överklagar"	

2019-03-11

§ 36 2019.020 SBN

## **Mjönäs 1:18, Strandskyddsdispens för nybyggnad av carport med förråd samt tillbyggnad av enbostadshus (2018-0594)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2018-08-31 och avser strandskyddsdispens för nybyggnad av carport med förråd samt tillbyggnad av enbostadshus.

Ansökan gäller dels strandskyddsdispens för nybyggnad av en carport med förråd på ca 85 m<sup>2</sup> som ersättningsbyggnad för befintlig garagebyggnad på ca 50 m<sup>2</sup>, som är tänkt att rivras. Ansökan gäller även strandskyddsdispens för tillbyggnad av befintligt enbostadshus med ca 70 m<sup>2</sup> som ersättning för del av huset (ca 50 m<sup>2</sup>) som nyligen rivits på grund av fuktskador (se ärende om rivningsanmälan 2017-0749), samt tillbyggnad av enbostadshuset med två uteplatser/altaner: en mot sydväst på ca 32 m<sup>2</sup> och en mot nordväst på ca 24 m<sup>2</sup>.

Fastigheten, som ligger ca 250 meter från sjön Anten i utkanten av strandskyddsområdet, består till största delen av ianspråktagen tomtmark och omges av åkermark, skog och en bostadsfastighet. Fastighetens storlek är 2 080 m<sup>2</sup>.

Fri passage för allmänheten till sjön finns via Bruksuddevägen som är belägen direkt norr om fastigheten. Från de ansökta åtgärderna till stranden är avståndet ca 255 meter.

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturvården, NRO 14138 Anten-Mjörn, med riksvärdena: Geovetenskap; Odlingsskapslandskap, naturbetesmark, flora; Odlingsskapslandskap, äng, flora; Sjö, fauna; Lövskog.

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden att det aktuella området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### Förvaltningens yttrande

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 1 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras, och enligt 7 kap 15 § 2 p MB får byggnader eller byggnaders användning inte ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

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

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

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger: att tomtplatsen är ianspråktagen. Samtliga de ansökta åtgärderna hamnar inom den befintliga tomtplatsen. Varken de nya uteplatserna eller tillbyggnaden av enbostadshuset som ersätter den nyligen

2019-03-11

rivna delen bedöms hindra allmänheten från att beträda ett område där den annars hade fått färdas fritt. Den tänkta placeringen för den nya carport/förrådsbyggnaden är delvis samma placering som den befintliga garagebyggnaden har idag, men nybyggnaden placeras närmare och parallellt med gränsen mot Mjönäs 1:22, som också är en ianspråktagen tomtplats (utanför strandskyddsområdet).

En fri passage till strandområdet finns via Bruksuddevägen norr om fastigheten och stickvägen (tillfartsvägen) öster om fastigheten. De ansökta åtgärderna bedöms därmed inte påverka allmänhetens tillgång till stranden. De ansökta åtgärderna bedöms inte innebära någon väsentlig påverkan på förutsättningarna för växt- och djurlivet. Åtgärderna bedöms inte ha någon betydelse för riksintresset för naturvården.

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan och föreslår att strandskyddsdispens beviljas.

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av carport med förråd samt tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Mjönäs 1:18, med stöd av 7 kap 18 b § och 18 c § p 1 Miljöbalken (MB).

### 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 fick laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja byggnadsarbeten innan startbesked utfärdats (i de fall där startbesked krävs för den ansökta åtgärden).

Sökanden erinras om att Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut 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	2018-08-31
Karta med samtliga åtgärder som dispensansökan gäller	2018-08-31
Fasadritningar blivande utseende, enbostadshus	2019-01-08
Planritning blivande utseende, enbostadshus	2019-01-08
Tänkt utformning carport/förrådsbyggnad	2018-11-09
Ritning, tidigare utseende enbostadshus	2018-11-09
Ritning, befintligt garage/carport	2018-11-09
Karta med tomtplatsavgränsning	2019-02-27

### Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen Västra Götaland, Akten.

2019-03-11

§ 37 2019.132 SBN

## Ryd 2:1, strandskyddsdispens

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-08-15 och avser nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt hus samt strandskyddsdispens på fastigheten RYD 2:21.

Detta beslut berör endast strandskyddsdispensen.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av strandskydd. Strandskyddet omfattar hela fastigheten.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade dispens från strandskyddet samt förhandsbesked på den aktuella platsen den 2016-11-14, SBN § 199, Dnr 2015-795.

Ett beslut om dispens från strandskydd förfaller om åtgärden som dispensen avser inte påbörjas inom två år. Beslutet vann laga kraft under december månad 2016 och har därmed förfallit.

De praktiska förutsättningar på platsen bedöms inte ha förändrats sedan den sista ansökan gjordes annat än att den aktuella platsen har styckats av och en separat fastighet bildats (tidigare 2:19). Däremot har kommunen fattat ett beslut om att anta ett kulturmiljöprogram under 2018 där den aktuella byggnaden på tomten pekats ut som kulturhistoriskt värdefull. Detta påverkar emellertid inte förvaltningens bedömning om att ansökan bör tillstyrkas då den aktuella byggnaden som föreslås rivas är förfallen bortom räddning.

Den aktuella fastigheten har utnyttjats som bostadsfastighet under lång tid och allemansrätten bedöms sedan länge vara utsläckt. Den aktuella bostadsbyggnaden är som ovan beskrivs i mycket dåligt skick och går inte att rätta.

Syftet med ansökan är att ge möjlighet att ersätta den befintliga bostadsbyggnaden som står på fastighetsgränsen med en ny på en annan placering inom fastigheten.

Det nya bostadshuset blir knappt 96 kvm i byggnadsyta och 177 kvm i bruttoarea.

Huset uppförs i två våningar med en byggnadshöjd på ca 4,7 m. Den befintliga byggnaden som ersätts är något större jämfört med den nya.

Besök på plats har inte skett.

ÖP pekar ut platsen som skog. Ingen fördjupning på området har skett i ÖP.

Byggnaderna på denna tomt och omkringliggande tomter har av Västarvet pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla.

Fastigheten bedöms inte omfattas av andra skydd eller intressen.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

*Beredning*

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens med stöd 7 kap 18 c § p1 och 2 miljöbalken (MB).

Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är dels att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och dels att området genom en väg och bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Då hela tomten bedöms vara ianspråktagen anses hela fastigheten utgöra tomtplats/hemfridszon.

*Skäl till beslutet*

Den aktuella byggnaden finns med på flygfoton från 1964 och bedöms således vara uppförd lagenligt. Den nu aktuella fastigheten är en avstyckning från Ryd 2:19. Hela fastigheten, både 2:19 och 2:21 bedöms vara ianspråktaga på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.

Allemansrätten bedöms vara utsläckt sedan länge och den allemansrättsliga tillgången till fastigheten bedöms således inte påverkas.

Byggnadsföretaget bedöms inte påverka tillgången till strandlinjen då fastigheten avskiljs från strandlinjen genom en väg samt att det finns bebyggda fastigheter mellan denna tomt och strandlinjen.

Mot bakgrund av det ovan anförda bedöms särskilda skäl för att meddela dispens från strandskyddet föreligga enligt 7 kap 18 c § punkt 1-2 MB.

*Upplysningar*

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

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

Avgiften för strandskyddsdispensen är 10 695 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

Faktura sänds separat.

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

**Expedieras till**

Sökanden; PoIT, Akten

---

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande