

2020-03-16

Plats och tid	Skräddaren kl. 10:00-12:00	Paragrafer	§§38-73
Beslutande	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Karin Schagerlind (M) §§38-56, §§58-73 Lars Bolminger (L) Lars Larsson (S)		
Övriga deltagare	Cecilia Knutsson (Tf Förvaltningschef) Aila Hirvonen Bremefors (Plan- och bygglovschef) §§38-39, §§41-73 Amir Azizian (Bygglovschef) Rebecca Tollemark (Nämndsekreterare) Kristine Bayard (Planarkitekt) §§38-40 Anton Agnefeldt (Planarkitekt) §§38-39		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras digitalt.		
Sekreterare	Rebecca Tollemark		
Ordförande	Karl-Johan Karlsson (C)		
Justerande	Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2020-03-16		
Datum för anslags uppsättande	2020-03-18	Datum för anslags nedtagande	2020-04-08
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		

2020-03-16

- § 38 Information
- § 39 Ändring av Detaljplan 106 för Alingsås, Hemköp, Sveagatan 8A (Del av Myggan 5)
- § 40 Lövekulle 1:12, Begäran om planbesked
- § 41 Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktagande utan slutbesked (2018-0624)
- § 42 Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktagande utan slutbesked (2018-0625)
- § 43 Ormekullen 6, tillsyn olovlig åtgärd mur (2019-0651)
- § 44 Poppeln 7, tillsyn (2018-0706)
- § 45 Ingared 5:279 och Ingared 5:114, marklov, ändring av vall (bullervall), (2018-0174)
- § 46 Bergsjödal 1:87, bygglov nybyggnad av fritidshus (2019-0891)
- § 47 Bomullen 1, bygglov ändrad användning av industrilokal (2019-0708)
- § 48 Bomullen 1, bygglov ändrad användning av lokal (2020-0001)
- § 49 Brogården 14, bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2019-0867)
- § 50 Bälinge 12:9, bygglov nybyggnad av enbostadshus (2019-0878)
- § 51 Centrum 1:17, bygglov nybyggnad av cykelgarage samt rivning av befintligt (2019-0398)
- § 52 Farkosten 11, bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2019-0632)
- § 53 Hjälmares 1:13, bygglov tillbyggnad av kontorsbyggnad (2019-0395)
- § 54 Kornetten 3, bygglov nybyggnad av mur (2019-0438)
- § 55 Mjönäs 1:15, bygglov tillbyggnad av fritidshus (2019-0462)
- § 56 Mörlanda 1:23, bygglov tillbyggnad av fritidshus (2019-0798)
- § 57 Råven 17, bygglov tillbyggnad av enbostadshus (2019-0715)
- § 58 Röhult 1:80, tillbyggnad av komplementbyggnad (2019-0219)
- § 59 Skämningared 5:2, bygglov nybyggnad av enbostadshus (2019-0806)
- § 60 Ädellövsboden 3, bygglov nybyggnad av äldreboende (2019-0885)
- § 61 Börta 2:16, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2019-0324)
- § 62 Ingared 4:76, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0598)
- § 63 Alingsås-Hulabäck 2:59, strandskyddsdispens (2019-0251)
- § 64 Gräfsnäs 1:16, strandskyddsdispens (2018-0427)
- § 65 Gröneslätt 1:18, strandskyddsdispens (2019-0807)
- § 66 Hemsjö 1:15, strandskyddsdispens förläggning av markkabel (2019-0652)
- § 67 Kampetå 1:2, strandskyddsdispens (2019-0688)
- § 68 Lövekulle 1:147, strandskyddsdispens nybyggnad av GC-väg och lekplats (2019-0803)
- § 69 Saxebo 1:11, strandskyddsdispens (2018-0495)
- § 70 Simmenäs 1:1, strandskyddsdispens (2020-0041)
- § 71 Sjöbo 3:4, strandskyddsdispens (2019-0777)
- § 72 Torstö 1:7, strandskyddsdispens (2019-0634)
- § 73 Östad 15:1, strandskyddsdispens (2019-0724)

2020-03-16

§ 38

Information**Ärendebeskrivning**

Aktuell information

- TF Förvaltningschef Cecilia Knutsson ger en aktuell rapport om Corona-läget och kommunens beredskapsarbete.

2020-03-16

§ 39 2019.422 SBN

Ändring av Detaljplan 106 för Alingsås, Hemköp, Sveagatan 8A (Del av Myggan 5)**Ärendebeskrivning**

Planuppdraget har tillkommit genom att samhällsbyggnadsnämnden 2018-10-22 §61 beslutade om att ge ett positivt planbesked för fastigheten Myggan 5. Beslut om samråd och granskning har tagits på delegation av enhetschefen för planenheten 2019-11-25.

Syftet med planändringen är att ge möjlighet till en utökad byggrätt på mark som i dag är reglerad som "mark som inte får bebyggas". Den utökade byggrätten ger rätt till en möjlig tillbyggnad som är tänkt att inrymma lagerutrymme för posthantering.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta ändring av detaljplan för Alingsås, Hemköp, Sveagatan 8a (Myggan 5) enligt 5 kap. 27-32 §§ PBL.

Expedieras till

AA, JS

2020-03-16

§ 40 2019.579 SBN

Lövekulle 1:12, Begäran om planbesked**Ärendebeskrivning**

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-12-02 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte: Ny detaljplan för att möjliggöra uppförande av två flerbostadshus med totalt 26 lägenheter samt en byggnad med verksamhetslokaler och bed & breakfast.

För en begäran som får negativt planbesked ska det finnas en motivering till beslutet. Ett negativt planbesked går inte att överklaga.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Fastigheten omfattas inte av någon gällande detaljplan. Översiktsplanen pekar ut ett markområde inom fastigheten som utbyggnadsområde för huvudsakligen bostäder. Planansökan överensstämmer därmed med aktuell översiktsplan. Arbeta med planprogram för Mjörnstranden har påbörjats under 2019 och fastigheten ingår i programområdet.

Platsens förutsättningar: Fastigheten ligger intill Stadsskogsgatan, mellan Lövekullevägen och järnvägen och består till stor del av lövskog. Uppe på en höjd finns idag ett befintligt bostadshus med garage och enligt ansökan är bostadsbebyggelsen tänkt att placeras nedanför, nordost om höjden. Lövskogen består av blandade lövträd, bl.a. bok, ek och hassel.

Generell bedömning: Det är svårt att bedöma lämpligheten i att bebygga platsen då planprogramarbete för Mjörnstranden och den aktuella fastigheten pågår. Programmets syfte är bl.a. att undersöka möjlighet till ytterligare exploateringsbar mark för bostäder än vad som föreslås i tidigare planprogram. Därmed kommer möjligheten att bebygga platsen att prövas i planprogrammet men arbetet har inte kommit tillräckligt långt för att vi i dagsläget ska kunna dra några slutsatser.

Några förutsättningar indikerar dock att framtagande av ett detaljplaneförslag enligt planbeskedsansökan kan vara olämpligt. Inom ramen för planprogramarbetet har en naturvärdesinventering gjorts för hela programområdet. Inventeringen pekar ut den aktuella fastigheten som ett område med naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. I rapporten beskrivs området som fastigheten ingår i såhär: Bergkullar med ädellövskog av varierande typer; hedekskog, bokskog, ek-hasselskog, ek-tallblandskog. Grova ekar, bokar och tallar förekommer, liksom rena hasselbestånd. Påträffade naturvårdsarter: fällmossa, klippfrullania, rostfläck. Naturvårdsarterna är inte rödlistade men de indikerar högt naturvärde och bidrar till biologisk mångfald.

Skogspartiet utgör också en del av en grön lövskogskorridor som kopplar samman Stadsskogen med den lövskogsbevuxna bergkullen mellan Mjörn och Lövekullevägen. Enligt översiktsplanen ska särskild hänsyn tas till områden med höga naturvärden vid förändrad

2020-03-16

markanvändning. Om områden med höga naturvärden berörs vid planering av ny sammanhållen bebyggelse ska noggrannare naturvärdesinventeringar ligga till grund för bedömningarna om bebyggelsens avgränsning och omfattning. Där anges också att hänsyn ska tas till att sambanden i den sammanhängande grönstrukturen inte bryts.

I planbeskedsansökan anges att infart till området ska ske från Stadsskogsgatan, ca 70 meter från järnvägsbrons fäste och 60 meter från korsningen Stadsskogsgatan/Lövekullevägen. Denna placering är problematisk pga. att den dels ligger för nära bron men framförallt för att den ligger för nära korsningen som eventuellt kommer att byggas om till en cirkulationsplats i framtiden. Det är också dålig sikt i korsningen och antalet in- och utfarter bör minimeras.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att lämpligheten inte går att pröva inom ramen för planbeskedsberedningen. Flera förutsättningar på platsen indikerar att fastigheten kan visa sig vara olämplig att exploatera. Hur stort ingrepp i naturen som kan accepteras och vilken trafiklösning som kan vara lämplig bör bedömas utifrån ett helhetsperspektiv.

Det går därmed inte att bedöma ansökans lämplighet på ett tillfredsställande sätt innan planprogrammet har utrett möjligheterna fullt ut. Ansökan om planbesked bör därför invänta det påbörjade planprogramarbetet tills dess det arbetet är klart (uppskattningsvis våren 2021). Innan dess bör vi ändå inte påbörja någon detaljplaneläggning inom området.

Förvaltningens förslag till beslut: Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked till Lövekulle 1:12, med motivering enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att hänskjuta ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Jäv

Aila Hirvonen Bremefors deltar inte i handläggningen av ärendet med anledning av jäv.

Expedieras till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS, KB)

2020-03-16

§ 41 2020.143 SBN

Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktagande utan slutbesked (2018-0624)**Ärendebeskrivning**

Tillsynsärendet upprättades 2018-09-17 efter det att handläggare vid Samhällsbyggnadskontoret varit i kontakt med byggherre och kontrollansvarig där det framgick att bostad som ärende LOV 2017-000606 avser, tagits i bruk utan att nämnden tagit ett beslut om slutbesked.

Bygglovsärendet LOV 2017-000606 avsåg ändrad användning från kontor till bostad på fastigheten Korpen 4. Den aktuella byggnaden har enligt planritningar i bygglovsärendet, en byggnadsarea på 60,7 kvm och en bruttoarea på 121,5 kvm. Enligt bygglovsärendet beviljades bygglov 2018-01-10 för ändrad användning från kontor till bostad och hela byggnaden ändrade användning. I lovet framgick det att byggnadens exteriör inte kommer att ändras i samband med åtgärden. För åtgärden beviljades ett startbesked 2018-01-22. Byggnaden är efter beviljat bygglov ett enbostadshus.

2018-10-07 skickades en skrivelse till fastighetsägaren, tillika den sökande i ärende LOV 2017-000606, vilken gavs tillfälle att yttra sig.

2018-10-12 inkom en skrivelse från fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår i huvudsak att fastighetsägaren (byggherren) har gjort klart åtgärderna som bygglovet avsåg och börjat hyra ut lägenheterna innan slutbesked beviljats. Byggherren tar själv på sig ansvaret och anser sig skyldig till överträdelse enligt 10 kap. 4 § PBL.

Bedömning

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Tagit byggnad i bruk utan slutbesked

Av fastighetsägarens yttrande, inkommen 2018-10-12, framgår att bostaden har tagits i bruk. Att åtgärderna enligt bygglovsärende LOV 2017-000606 är färdiga framgår även av de handlingar som inkommit från kontrollansvarig (2018-09-14), inför begäran om slutbesked i samma ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden är färdigställd inför ibruktagande och att ibruktagande innan slutbesked har skett.

När någon tagit ett byggnadsverk i bruk som omfattas av ett startbesked kan nämnden påföra en byggsanktionsavgift. I bygglovsärende LOV 2017-0606 har byggnadsnämnden utfärdat ett startbesked 2018-01-22.

Innan nämnden kan besluta om en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig i ärendet, inom 5 år från den dagen att överträdelsen begåtts.

I ärendet har överträdelsen begåtts efter det att bygglov i ärende LOV 2017-000606 beviljats och startbesked utfärdats 2018-01-22. Enligt det som framgick av samtalet mellan

2020-03-16

handläggare och byggherre, samt den skrivelse som inkom i ärendet 2018-10-10, har den försumlige getts tillfälle att yttra sig i ärendet inom 5 år från den dagen att överträdelsen begåtts.

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att förutsättningar finns för att döma ut en byggsanktionsavgift till Fastighets AB Färgaregatan 1, som är fastighetsägare till den aktuella fastigheten och även den som begått överträdelsen samt den som tagit fördel av överträdelsen genom tidiga hyresintäkter.

Eftersom hela byggnaden ändrat användning ska byggsanktionsavgiften tas ut beräknat på den sammanlagda brutto- och/eller öppenarean som byggnaden utgör, vilket är 121,5 kvm bruttoarea.

För att ha tagit en byggnad i bruk efter en ändring som innebär ändrad användning på ett en- eller tvåbostadshus innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, ska en byggsanktionsavgift på 4205 kr tas ut enligt 9 kap. 20 § p. 1 PBF.

Avgiften står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Beräkning

121,5 kvm – 15 kvm utgör sanktionsarean på 106,5 kvm.

$(0,025 \cdot 47300 = 1182,5) + (47300 \cdot 0,0006 \cdot 106,5 = 3022,5) = 4205 \text{ kr.}$

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att en byggsanktionsavgift på 4205 kr tas ut av fastighetsägaren till fastigheten Korpen 4, Fastighets AB Färgaregatan 1, org. nr. 16556983-1240, för att utan slutbesked ha tagit en bostad på 121,5 kvm i bruk i ett enbostadshus på fastigheten Korpen 4.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 20 § 1 p. plan- och byggförordning (2011:338), PBF

Upplysningar

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

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

2020-03-16

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

En åtgärd som omfattas av ett startbesked enligt 10 kap. 3 § får inte tas i bruk innan ett beslut om slutbesked fattas enligt 10 kap. 4 § PBL.

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL kan byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs

2020-03-16

med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) tagit en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0006 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea enligt 9 kap 20 § 1 p PBF.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad

Skrivelse/kommunicering 2018-10-07 (skickad)

Yttrande från fastighetsägaren 2018-10-12

KA:s utlåtande inför slutbesked, inkommen

2018-09-14 i ärende LOV 2017-000606 2018-09-14

Bilagor:

Handlingar som tillhör beslutet

Hur man överklagar

Expedieras till

Ägaren av fastigheten rek MB (Fastighets AB Färgaregatan 1), Akten

2020-03-16

§ 42 2020.112 SBN

Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktage utan slutbesked (2018-0625)

Ärendebeskrivning

Tillsynsärendet upprättades 2018-09-17 efter det att handläggare vid Samhällsbyggnadskontoret varit i kontakt med byggherre och kontrollansvarig där det framgick att åtgärd som ärende LOV 2017-000850 avser, påbörjats utan startbesked. Bygglov fanns dock för åtgärden innan den påbörjades.

Bygglovsärende LOV 2017-000850 avsåg ändrad användning av butikslokal till bostäder på fastigheten Korpen 4. Den tidigare butikslokalen ersattes med två lägenheter, den ena bostaden med en bostadsarea på 60,7 kvm och den andra 46,8 kvm. 2018-03-16 beviljades det bygglov för åtgärden. I ärendebeskrivningen i lovärendet framgår det att det finns bostäder på plan 2 samt vindsvåningen. Det innebär att fastigheten ska ses som ett flerbostadshus.

Den aktuella delen av byggnaden avser hela plan 1, som tidigare inrymt butikslokal men som nu omformats till två lägenheter. Lägenheterna får en bostadsarea på 60,7 m² respektive 46,8 m². Byggnadens byggnadsarea påverkas inte av den aktuella åtgärden. Den aktuella åtgärden påverkar ej de befintliga bostäderna på plan 2 samt på vindsvåningen.

För åtgärden beviljades det bygglov 2018-03-16. I ärendet har inte ett beslut om startbesked fattats. 2019-10-01 beviljades slutbesked för åtgärden.

2018-10-07 skickades en skrivelse till fastighetsägaren, tillika den sökande i ärende LOV 2017-000850, vilken gavs tillfälle att yttra sig.

2018-10-12 inkom en skrivelse från fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår i huvudsak att fastighetsägaren (byggherren) har gjort klart åtgärderna som bygglovet avsåg och börjat hyra ut lägenheterna innan slutbesked beviljats. Byggherren tar själv på sig ansvaret och anser sig skyldig till överträdelse enligt 10 kap. 4 § PBL.

Bedömning

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

Påbörjat utan startbesked

Av fastighetsägarens yttrande, inkommen 2018-10-12, framgår att bostäderna har tagits i bruk. Att åtgärderna enligt bygglovsärende LOV 2017-850 är färdiga framgår även av de handlingar som inkommit från kontrollansvarig, inför begäran om slutbesked i samma ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden är färdigställd inför ibruktage och att ibruktage innan slutbesked har skett. Detta innebär indirekt att den ändrade användningen som bygglovet avser även har påbörjats innan startbesked har beviljats, eftersom startbesked inte ännu (2020-02-19) har beviljats. Slutbesked beviljades dock efter att sökande ansökte om slutbesked, vilket inte ändrar bedömningen avseende att åtgärden

2020-03-16

har påbörjats innan startbesked beviljats.

Eftersom den bygglovspliktiga ändrade användningen har påbörjats innan beslut om startbesked har beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut. Åtgärden är dock påbörjad efter att bygglov har beviljats, vilket innebär att byggsanktionsavgiften ska halveras enligt 9 kap. 3 a § PBF.

Den avgiftsskyldige har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks.

Tagit i bruk utan slutbesked

Det har i ärendet framkommit att bostäderna tagits i bruk innan ett beslut om slutbesked utfärdats. Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden beslutat om ett slutbesked. I aktuellt fall har byggnadsnämnden inte gett ett startbesked. Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL förutsätts det att det finns ett startbesked som omfattar de delar som ett slutbesked kan krävas för. Kravet på slutbesked fyller en självständig funktion genom att byggherren måste redovisa för nämnden att kraven som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda. Om nämnden inte heller funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. PBL ska nämnden med ett slutbesked godkänna att byggnadsverket får tas i bruk. Om en byggnadspliktig åtgärd påbörjats utan att ett startbesked getts och ett sådant inte heller senare har getts, innan byggnadsverket tas i anspråk, är det en överträdelse enbart av kravet på startbesked. Det föreligger därmed inte någon förutsättning för att i nu aktuellt fall ta ut byggsanktionsavgift för överträdelse av bestämmelsen i 10 kap. 4 § PBL som gäller slutbesked (se P 343-16).

Således kan den delen avseende att bostäderna tagits i bruk innan slutbesked avskrivas.

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att förutsättningar finns för att döma ut en byggsanktionsavgift till Fastighets AB Färgaregatan 1, som är fastighetsägare till den aktuella fastigheten och även den som begått överträdelsen.

Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den bruttoarea som den ändrade användningen omfattas av. I bygglovsärende LOV 2017-000850 är den boarea som det bygglovet avser 60,7 kvm + 46,8 kvm. Bruttoarean som åtgärden omfattar är dock något större – 120,4 kvm.

För att ha påbörjat en sådan ändring av en lokal till bostad utan startbesked, för ett flerbostadshus, ska en byggsanktionsavgift på 37 071 kr tas ut enligt 9 kap. 8 § PBF.

Avgiften står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Beräkning

120,4 kvm – 15 kvm utgör sanktionsarean på 105,4 kvm.

$(0,25 \cdot 47300 = 11\ 825) + (47300 \cdot 0,0125 \cdot 105,4 = 62\ 318) = 74\ 143$ kr.

2020-03-16

Med stöd av 9 kap. 3 a § PBF ska sanktionsavgiften halveras till 37 071 kr.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande avseende att åtgärden tagits i bruk utan slutbesked.

En byggsanktionsavgift på 37 071 kr tas ut av fastighetsägaren till fastigheten Korpen 4, Fastighets AB Färgaregatan 1, org. nr. 16556983-1240, för att utan startbesked ha påbörjat en sådan åtgärd som kräver lov, genom att ha påbörjat ändring från lokal till bostad på 120,4 kvm på ett flerbostadshus på fastigheten Korpen 4.

Avskriva ärendet utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 8 § 3 p. § plan- och byggförordning (2011:338), PBF

Upplysningar

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

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL.

En åtgärd som omfattas av ett startbesked får inte tas i bruk innan ett beslut om slutbesked fattas enligt 10 kap. 4 § PBL.

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar

2020-03-16

föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift sättas ned till hälften av de belopp som följer av 9 kap. 8 § PBF om den som gjort sig avgiftsskyldig hade bygglov för åtgärden när den begicks.

Enligt 9 kap. 8 § p 3 PBF ska en byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11 och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus, handelsbyggnad eller liknande 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad

Skrivelse/kommunicering 2018-10-07

2020-03-16

Yttrande från fastighetsägaren 2018-10-12

KA:s utlåtande inför slutbesked, inkomsten 2018-09-14 i ärende LOV 2017-000850 2018-09-14

Bilagor:

Handlingar som tillhör beslutet

Hur man överklagar

Expedieras till

Ägaren av fastigheten rek MB (Fastighets AB Färgaregatan 1), Akten

2020-03-16

§ 43 2020.095 SBN

Ormekullen 6, tillsyn olovlig åtgärd mur (2019-0651)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser olovligt uppförd mur på fastigheten Ormekullen 6

Vid tillsynsbesök, 2018-07-18, på fastigheten Ormekullen 6 konstaterade Samhällsbyggnadskontoret att en mur har uppförts på fastigheten utan bygglov och ett tillsyn ärende upprättades. Brev med underrättelse skickades till sökanden 2018-07-23. Ägarna kommer med förklaringen, 2018-07-27, att tanken var att göra en bra grund till att sätta upp stängsel för att förhindra fallolyckor och att de inte visste att det krävs bygglov för såna åtgärder.

Handläggaren i ärendet avslutar sitt tjänst hos Alingsås kommun och ärendet vilar för mer än 1 år

Ett nytt brev skickas 2019-09 19 till fastighetsägarna med möjlighet att komma in med förklaring om åtgärden. Platsbesök görs på plats 2019-09-25. Byggnadsinspektören noterar att den befintliga muren (muren finns redovisat i bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage daterat 2016-11-22) har förlängs genom att gräva ner ett stöd för stängsel, därefter kom några löpmeter med murblock på endast en blocks höjd.

Muren, lång 13,5 m, i slutändan bedöms bygglovsplikt åtgärd.

Föreläggande om att komma in med ansökan för bygglov skickas 2019-09-26 till fastighetsägarna med upplysningen att utöver avgiften för ansökan tillkommer även byggstraffavgift för uppförande av muren. Ansökan om bygglov lämnas in

2019-10-07 och bygglov i efterhand för uppställning av mur beviljas 2019-12-02.

Yttrande

Tjänsteskrivelsen har skickats till fastighetsägaren för yttrande. I hans yttrande 2020-03-10 anger ägaren att han förstår och accepterar beslutet men vill att straffavgiften ska sättas ner eftersom ingen risk för andra personers liv har skett och de har samarbetat med kommunen under hela processen. Fastighetsägaren tycker att avgiften är orimligt hög eftersom den nästan överskrider även kostnaden av själva byggandet av mur.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret har konstaterat att en mur har uppförts på fastigheten Ormekullen 6 utan startbesked. Bygglövsenheten bedömer att den åtgärd som har vidtagits är bygglovspliktig med hänvisning till 6 kap. 1 § 7 st. plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF.

Enligt PBF 6 kap 1§ 7 st I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten Ormekullen 6 solidariskt en byggsanktionsavgift på 7 568 kronor för att den bygglovspflichtiga åtgärden har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Enligt Plan och byggförordning (2011:338) 9 kap. 12 § 8 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 6 kap. 1 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Beräkning

Löpmeter 13,5

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 47 300 kr (2020)

Beräkningsgrundande formel $(0,025 \cdot pbb) + (0,01 \cdot pbb \cdot \text{löpmeter})$

Beräkning $(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 13,5)$

Beräknad sanktionsavgift 7 568 kr

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Bygglov

Uträkning sanktionsavgift

Foto

Skrivelse

Upplysningar

Lagrum

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

10 kap 3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

11 kap. 5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

2020-03-16

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).

11 kap 57 § En byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

11 kap 60 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Plan och byggförordning (2011:338)

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och

bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket

3 eller 5 plan och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Expedieras till

Ägaren rek MB, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 44 2020.092 SBN

Poppeln 7, tillsyn (2018-0706)**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov för utvändig ändring (befintlig garageport/dörr byts ut mot en entrédörr och fönster) av enbostadshus på fastigheten Poppeln 7 inkom till bygglovenheten 2018-10-09. I ansökan uppgavs att planerad byggstart var efter att bygglov beviljas. Ett föreläggande om komplettering skickades till sökanden 2018-11-02.

I samband med kompletteringen 2018-11-08 bifogar sökanden också två bilder som visar hur byggnaden sågs förut och hur den ser ut idag och då upptäcktes att åtgärden har genomförts utan att bygglov beviljats och startbesked utfärdats.

Möjlighet att komma med yttranden skickades till sökanden 2019-09-18.

Sökanden inkom med skrivelse 2019-10-10 där den förklarade att eftersom garagedörren var då i dåligt skick och behövdes bytas, ville de då istället byta denna port mot en vanlig entrédörr och fönster i det befintliga hål från garagedörren.

Garaget skulle användas som ett sällskapsrum/entré istället för garage. Arbetet utfördes under sensommaren 2018.

Fastigheten såldes 2019-05-24 och nya ägare bor i huset nu.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut bl.a. om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338, PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller har skett av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. I detta fall är avgiften inriktad till den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten och stod som sökande/medsökande för åtgärden.

Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs före detta fastighetsägarna till fastigheten Poppeln 7 solidariskt en byggsanktionsavgift om 2 906 kr kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden ändring av garageport till dörr och fönster har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Beräkning av sanktionsavgift

Enligt Plan och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4,6, 7 eller 9 plan och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs.

Sanktionsavgiften är kontrollräknad med hjälp av Boverkets beräkningsverktyg.

På grund av det fanns en ansökan om bygglov finns skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften till hälften.

Antal 1

Aktuellt prisbasbelopp för 2019 är 46 500 kr

Beräkningsgrundande formel $(0,125 * pbb * \text{antal}) / 2$.

Beräkning $(0,125 * 46500 * 1) / 2$

Beräknad sanktionsavgift : 2 906 kr

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning sanktionsavgift- fasadändring

Foto

Skrivelse

Expedieras till

Fd fastighetsägare rek MB, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 45 2019.195 SBN

Ingared 5:279 och Ingared 5:114, marklov, ändring av vall (bullervall), (2018-0174)
Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-03-01 och avser ändring av bullervall på fastigheten Ingared 5:279 och Ingared 5:114.

Marklov har beviljats för bullervall § D 618, 2017-08-28, dnr 2017-0429. Vallen, vilken har uppförts, är större än vad marklovet medger och breder ut sig ner mot Norsesundsvägen, varmed nytt lov ansöks. Enligt marklovet ska vallens bas vara 8 meter och höjden 2 meter. Den uppförda vallens bas är 16 meter och höjden 4 meter hög, varmed halva vallen löper över och längs detaljplanens användningsgräns och på fastighet Ingared 5:114. Avståndet till Norsesundsvägen är mellan 3 – 5,5 meter från vallen och 2,5 meter ovan vägbanan.

Remiss har skickat till Trafikverket vilka upplyser att vallen måste ligga utanför vägområde och säkerhetszon, vilket på platsen är minst 7 meter från vägbanekant.

Nya marksektionen lämnades in 2019-03-05 (rev 2019-04-07) för att uppfylla Trafikverkets krav med avsikten att bygga om vallen så att den ligger 7 meter från vägbanekant.

Trots detta kommer vallen att ligga över användningsgräns och på fastighet Ingared 5:114.

Samhällsbyggnadsnämnden den 2019-06-20 återremitterade ärendet för vidare handläggning med villkorat att samtliga åtgärder som Trafikverket ställt följs.

Därefter har Ramboll på uppdrag av sökande formulerat ett svar där man argumenterar för att deras redan inlämnade förslag skulle godkännas av Trafikverket.

Trafikverket remitteras och de svarar med ett förtydligande om vad som räknas som vägområde och att man står fast vid sitt senaste ställningstagande att åtgärden inklusive dike ska placeras utanför vägområde vilket i detta fall innebär innanför egenskapsgräns och fastighetsgräns.

Därefter har sökande givits möjlighet att inkomma med nytt förslag på utformning av vallen men inte gjort detta.

Förutsättningar
Planbestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan DP 203, bostäder vid Kärrbogärdevägen 2 m.fl. Planen vann laga kraft 2017-05-03.

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att plank och/eller vall får uppföras i tomtgräns mot Norsesundsvägen till en höjd av 3,0 meter ovan vägbanan. Plank g3 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bullervall och/eller plank. VÄG Trafik mellan områden. Maximalt tillåten markbelastning är 25 kPA.

2020-03-16

Yttranden

Ärendet har remitterats till Trafikverket . Yttrande från Trafikverket har inkommit (2018-05-09), se bilaga. Trafikverket menar att vallen måste ligga utanför vägområde och säkerhetszon, vilket på platsen är minst 7 meter från vägbanan. Vallen måste utformas enligt VGU (krav för vägars och gators utformning. Trafikverkets publikation 2015:86).

Ärendet har remitterats till Trafikverket igen med nya handlingar (marksektioner och situationsplan), se bilaga. Yttrande från Trafikverket inkom 2019-05-16.

Ärendet har remitterats till Alingsås kommun, exploatering (2019-04-05). De har ingen erinran mot åtgärden.

Sökande har 2019-10-03 inkommit med ett svar på Trafikverkets yttrande.

Ärendet har remitterats till Trafikverket igen med sökandes svar. Yttrande från Trafikverket inkom 2019-10-21.

Sökande har 2019-11-05 inkommit med ett svar på Trafikverkets yttrande.

Ärendet har remitterats till Trafikverket igen med sökandes svar. Yttrande från Trafikverket inkom 2019-11-18.

Sökande har beretts möjlighet att yttra sig. Dock har de inte inkommit med yttrande.

Skäl till beslut

Sökande har i sektioner och situationsplaner inte tagit med egenskapsgräns utan endast förhållit sig till tänkt fastighetsgräns i plankartan vilket varken sammanfaller verklig fastighetsgräns eller egenskapsgräns.

Den aktuella vallen har 47 % bredare bas än vad detaljplanen medger och breder ut sig över och längs användningsgränsen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna på 47 % inte är en liten avvikelse eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap 31b § PBL.

För den aktuella platsen tillåter detaljplanen bullervall och/eller plank. Samhällsbyggnadskontoret menar att det finns flera valmöjligheter i detaljplanen om hur störningsskydd kan uppföras mot Norsesundsvägen utan avvikelse från detaljplanen.

Sökande har inte anpassat sitt förslag efter Trafikverkets önskemål.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämndens beslutar om avslag med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2020-03-16

Avgiften för avslag för bygglovet är 7 095 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2018-03-01

Remissvar Trafikverket 2018-05-09

Marksektionsritning 2019-04-07

Situationsplan 2019-03-05

Remissvar Trafikverket 2019-05-16

Utredning sökande 2019-10-03

Remissvar Trafikverket 2019-10-21

Utredning sökande 2019-11-05

Bilaga 2019-11-18

Expedieras till

Sökanden; Fastighetsägare (Ingared 5:114), Remissinstans Trafikverket fk. ALT. Sökanden; Fastighetsägare (Ingared 5:114), Remissinstans Trafikverket fk, PoIT,

2020-03-16

§ 46 2020.137 SBN

Bergsjödal 1:87, bygglov nybyggnad av fritidshus (2019-0891)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-29 och avser bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten BERGSJÖDAL 1:87.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Ett positivt förhandsbesked och bygglov hade tidigare beviljats av Samhällsbyggnadsnämnden i BN § 111/ 2009-08-04, lagakraftvunnen 2011-11-30 respektive § D 978/ 2015-12-02, Dnr 2013-0568. Startbesked hade beviljats för tidigare bygglov och markarbetet är utfört.

Den ansökta åtgärden avser ändring från tidigare beviljat bygglov, genom att huset har ökad byggnadsarea, från 55,4 kvm till 65 kvm, samt att en förrådsbyggnad har lagts till; vissa förändringar avseende dörr och fönstersättning tillkommer.

Huset och förrådet kommer att utföras med en total byggnadsarea på 89 kvm, byggnadsarea för hus 65 kvm (5,84 X 11,14) respektive 24 kvm för förråd. Nockhöjd för hus 4,62 m, tacklutning 340 , nockhöjd för förråd 3,60 m, takvinkel 270. Färdigt golv hus + 80,05m, färdigt golv förråd + 78,95 m.

Fasadbeklädnad stående panel med locklist i mörkt brun kulör och vita fönster, taktäckningsmaterial plåt i grå kulör.

Huset placeras enligt situationsplanen 5,38 m avstånd från tomtgräns mot norr ; 9,46 m respektive 6,33 m avstånd från tomtgräns mot väst.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Vässenbo 1:83, Bergsjödal 1:86, Bergsjödal 1:88, Bergsjödal 1:3 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden finns från tre delägare för fastigheten Bergsjödal 1:3 och samtliga ägaren för fastigheterna Bergsjödal 1:86 och Vässenbo 1:83.

Svar har ej inkommit från en delägare för Bergsjödal 1:3 och samtliga delägare för Bergsjödal 1:88.

Synpunkter har inkommit från en delägare för fastigheten Vässenbo 1:83 om att "karta är från 2015 och ville ha aktuella uppgifter".

Sökanden fick tillfälle att bemöta inkommande synpunkter.

2020-03-16

Karta hade bedömts av samhällsbyggnadskontoret vara godkänd eftersom förhållandena på platsen har inte förändrats sedan tidigare beviljat bygglov, byggnaden har samma placering som tidigare och markarbetet är utfört enligt tidigare beviljat startbesked.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att positivt bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL).

Startbesked medges enligt 10 kap 23 § Plan- och bygglagen (PBL).

Någon väsentlig förändring gällande förhållandena på plats sedan tidigare beviljat bygglov bedöms inte ha skett. Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Utsedd kontrollansvarig är Björn Dahrén.
K-behörighet. RISE (certifieringsorgan). Giltigt t o m 2021-11-20.

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

Avgift

Avgiften för lovet är 19 891 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-02-01. Beslut om lov fattades 2020-03-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits. Faktura sänds separat.

Avgift för lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplysningar

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

Utsakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-enhet kan utföra detta. Kontakta GIS-enheten genom att ringa kommunens växel (0322-616000) och be att bli kopplad till Bernt Mattson eller Jonny Landin. Alternativt skicka e-post till gis@alingsas.se.

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

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

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

2020-03-16

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad

Ansökan 2019-12-29

Anmälan om kontrollansvarig 2019-12-29

Situationsplan 2020-02-01

Markplaneringsritning 2020-02-01

Fasadritning 2020-02-01

Plan- och sektionsritning 2020-02-01

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (bjorn.dahren@dahrenarkitekter.se); Sakägare fk (Bergsjödal 1:3, Bergsjödal 1:86, Vässenbo 1:83); Sakägare delg kv (Bergsjödal 1:3 Magnus Lindgren, Bergsjödal 1:88, Vässenbo 1:83 Margareta Hedén); Byggnadsinspektör (hakan.soderberg@alingsas.se), GIS fk, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 47 2020.087 SBN

Bomullen 1, bygglov ändrad användning av industrilokal (2019-0708)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-10-22 och avser Bygglov ändrad användning av industribyggnad på fastigheten BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4).

Åtgärden avser ändrad användning från Verksamhetslokaler (J enligt stadsplan 1967) till Aktivitet (Y) och handel med skrymmande varor.

Sökande uppger att inom fastigheten finns idag etablerade aktörer med friskvård/gym, handel samt café verksamhet. Den aktuella byggnaden är till stora delar tom, endast en mindre andel av uthyrd till aktörer med kontorsverksamhet och försäljning, service mot företag. Deras intention med bygglovet är att flytta och samlokalisera befintliga aktörer inom fastigheten till de friställda lokalerna samt skapa ett nav för friskvård och rekreation.

Total bruttoarea som omfattas av den sökta åtgärden är 8284 kvm på plan 1 och 3251 kvm på plan 0 (totalt 11535 kvm).

På källarvåningen (plan 0) ändras en tom lokal till garageplats med 79 parkeringsplatser avsedda för den verksamhet som ska bedrivas på ovanvåningen.

Förutsättningar

Största delen av fastigheten omfattas av detaljplan A 386, Kv Kabeln mm (laga kraft 1967). Enligt gällande detaljplan är den yta som omfattas av denna detaljplan, ett område som får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

En del av byggnaden omfattas av detaljplan DP 132, Verksamheter vid Lärkvägen m fl (laga kraft 2007-03-08). Den delen som enligt planritning för plan 1, avser gruppträning samt reception och kontor för densamma, är enligt gällande detaljplan avsedd för samma användning som gäller enligt tidigare detaljplan (antagen 1967) på bottenvåningen. På övriga plan inom detta område gäller användningen småverksamheter och handel med skrymmande varor (ej störande), kontor samt idrott, träningslokaler och friskvård.

Yttranden

Remiss har skickats till Miljöskyddskontoret som 2020-01-07 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet, som ingår som bilaga i beslutet, framgår i huvudsak att miljötekniska markundersökningar har påvisat förekomst av trikloretylen (TRI). TRI är ett mycket giftigt ämne som anrikas i naturen, är cancerframkallande, giftigt för akvatiska system, hormon- och reproduktionsstörande och kan ge långsiktiga skador på organ- nervsystem. Ämnet bryts ner långsamt i vatten och dess nedbrytningsprodukter är också giftiga. Ämnet är lättflyktigt och sprids därför även via luft in i byggnader via bottenplatta och ventilation. Den senaste undersökningen 2014 visade på låga halter av TRI i grundvatten, inomhusluft och dräneringsbrunnar. Miljöskyddskontoret gjorde då bedömningen att inga fler utredningar

2020-03-16

krävdes utifrån de omständigheter och uppgifter som var på platsen.

Miljöskyddskontoret kan utifrån det material de har tillgång till och tidigare undersökningar av området inte göra någon bedömning av om den ändrade användningen kan leda till olägenhet för miljön eller människors hälsa. Det krävs en ny fördjupad miljöteknisk undersökning på platsen som bland annat görs utifrån historiken på platsen och möjliga spridningsvägar. För ändrad användning av byggnaden behöver man, utifrån vilka uppgifter som framkommer i den miljötekniska undersökningen, göra riskbedömning av vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas för att garantera att inte inomhusluften påverkas av TRI.

Vidare framgår att fastigheten med befintlig bebyggelse ligger intill E20 med stor bullerpåverkan. Även om ändringen av lokalerna inte innebär permanentboende anser miljöskyddskontoret att lokalerna ska anpassas så att riktvärden för buller inte överskrids för att inte olägenhet för människors hälsa som vistas i lokalerna ska uppstå.

Sökande har delgetts yttrandet från Miljöskyddskontoret och har meddelat att deras miljökonsult har kontakt med miljöavdelningen och att de arbetar tillsammans med att ta fram en undersökningsplan som omfattar det som de skall säkerställa.

Eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende användning, kommer bygglov inte kunna beviljas och därför har en kommunikering om avslag skickats till sökande 2020-01-23.

Sökande har 2020-01-28 över e-post meddelat att de önskar att ärendet behandlas av samhällsbyggnadsnämnden.

Bedömning

Den sökta ändrade användningen avser Aktivitet (Y) och handel med skrymmande varor och byggnaden ska inrymma lokaler för friskvård, gym, lekland, volymhandel, café mm. Denna användning är inte förenlig med den föreskrivna markanvändningen Industriändamål som gäller på platsen enligt gällande detaljplaner. Åtgärden är således inte planenlig och bygglov kan inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Enligt prop. 2009/10:170 sid. 290 framgår att användning för ett i planen inte avsett ändamål inte kan anses vara en mindre avvikelse. Avvikelsen avseende användningen är således inte en sådan liten avvikelse som avses enligt 9 kap. 31 b § PBL och bygglov med stöd av denna paragraf kan inte beviljas.

Enligt bestämmelsen i 9 kap. 31 c § PBL, vilken trädde i kraft den 1 januari 2015, får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bar bestämts i detaljplanen.

Att åtgärden ska tillgodose ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden genomförs. Det kan exempelvis vara en åtgärd som ska användas av merparten av dem som bor i ett flerbostadshus som till exempel ett

2020-03-16

förråd, ett garage, en tvättstuga eller ett miljöhus. Att behovet ska vara gemensamt innebär att åtgärden inte enbart ska vara till nytta för en eller några få personer. En åtgärd som tillgodoser ett behov för ett enstaka en- eller tvåbostadshus uppfyller inte denna förutsättning. Att det gemensamma behovet ska vara angeläget innebär att åtgärden medför väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden (jfr prop. 2013/14:126 sid.182).

En åtgärd som innebär friskvård, gym, lekland, volymhandel, café mm bedöms inte tillgodose ett angeläget gemensamt behov, på samma sätt som exempelvis ett miljöhus tillgodoser ett behov som finns i ett flerbostadshusområde.

Att åtgärden ska tillgodose ett allmänt intresse innebär att den ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. Det kan exempelvis vara väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och transformatorstationer (jfr prop. 2013/14:126 sid.183).

En åtgärd som bedrivs utifrån ett enskilt intresse och som innebär friskvård, gym, lekland, volymhandel, café mm bedöms inte vara en sådan åtgärd som tillgodoser ett allmänt intresse som ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet.

Avseende punkt 2 i samma paragraf (9 kap. 31 c § PBL) framgår i förarbetena följande: Bestämmelsen är endast avsedd att göra det möjligt att medge avvikelser i förhållande till det ändamål som har bestämts i detaljplanen, dvs. i förhållande till detaljplanens användningsbestämmelser som i detta fall är bostad. Exempel på åtgärd som kan utgöra ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen är att en- eller tvåbostadshus delvis inreds som arbetslokal, t.ex. som ett litet kontor som upptar en liten avskiljande del av bostaden eller uppförs som en mindre komplementbyggnad på bostadens fastighet.

Denna bestämmelse är inte aktuell i detta fall då en stor del av byggnaden (8284 kvm) tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål. Åtgärden kan därför inte betraktas som en avvikelse enligt 9 kap. 31 c § 2 p. PBL då åtgärden inte rör sig om ett komplement till fastighetens aktuella användning. Verksamheten kan inte anses inrymmas i det planliga användandet av marken och åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelse om hur området får användas.

Bygglov kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 §, 9 kap. 31 b § eller 9 kap. 31 c § PBL.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att beslut om avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslaget är 3422 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

2020-03-16

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad

Ansökan 2019-10-22

Fasadritning, väster 2020-01-14

Fasadritning, norr 2020-01-14

Fasadritning, söder 2020-01-14

Sektionsritning 2020-01-14

Planritning, plan 0 2020-01-14

Planritning, plan 0 del 2 2020-01-14

Planritning, plan 0 del 3 2020-01-14

Planritning, plan 0 del 5 2020-01-14

Planritning, plan 0 del 6 2020-01-14

Planritning, plan 1 2020-01-14

Planritning, plan 1 del 1 2020-01-14

Planritning, plan 1 del 2 2020-01-14

Planritning, plan 1 del 3 2020-01-14

Planritning, plan 1 del 4 2020-01-14

Planritning, plan 1 del 5 2020-01-14

Planritning, plan 1 del 6 2020-01-14

Situationsplan 2020-01-14

Intyg, tillgänglighet 2020-01-14

Akustik, ljudprojektering 2020-01-14

Yttrande, Miljöskyddskontoret 2019-11-26

Expedieras till

Sökanden; Akten

2020-03-16

§ 48 2020.145 SBN

Bomullen 1, bygglov ändrad användning av lokal (2020-0001)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-20 och avser tidsbegränsat bygglov ändrad användning av lokal på fastigheten BOMULLEN. Tidsbegränsat till 2025-06-01.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av användningsbestämmelserna J1 – Småverksamheter och handel med skrymmande varor, ej störande och K – Kontor.

Yttranden

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Bofinken 2, Bofinken 3, Bofinken 27, Bofinken 28, Bomullen 3, Linet 2, Linet 3, Staren 11, Staren 16 och Tuvebo 1:10 har bedömts vara berörda.

(Grannhörande pågår, sista svarsdag 2020-03-18)

Alt- Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från de berörda.

Alt- Synpunkter har inkommit från ..., se bilaga. Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem.

Sökanden har enligt FL §25 givits tillfälle att yttra sig Se bilaga.

Motivering

Ett tidsbegränsat lov ska ges om det uppfyller tre krav:

- åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid,
- sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov, och
- någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov i PBL är uppfyllda.

Tidsbegränsat lov ska inte ges om åtgärden uppfyller alla krav i detaljplanen eller om det kan anses vara en liten avvikelse. En avvikelse från markanvändningen, i detta fallet J1K, kan aldrig ses som en liten avvikelse.

Sökanden ska redovisa att det inte finns någon annan plats eller möjlighet att starta verksamheten på.

Sökande ska redovisa att behovet av åtgärden är tillfällig och inkomma med en avvecklingsplan.

Boverket skriver följande angående att behovet ska vara tillfälligt:

”Åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov

För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov. Det är alltså inte tillräckligt att åtgärden endast ska

2020-03-16

pågå under begränsad tid eller att det är lätt att montera ner den. (MÖD 2014-01-24 mål nr 7678-13)

Det är den sökande som ska visa att behovet är tillfälligt. Det kan exempelvis göras genom att beskriva varför behovet är tillfälligt. I vissa fall kan dock behovet vara långsiktigt men åtgärden på den aktuella platsen är en tillfällig lösning. I sådana fall ska sökanden redovisa en konkret och realistisk lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut, exempelvis att behovet ska tillgodoses på en annan plats. Att detaljplanen ska ändras så att åtgärden blir planerlig är inte en godtagbar lösning. I sådana fall är behovet inte tillfälligt på den aktuella platsen.”

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den sökta åtgärden inte är av tillfällig karaktär.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om tidsbegränsat bygglov avslås med hänvisning till 9 kap 31 § PBL.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår nämnden att återremittera ärendet till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt besked.

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Kontrollansvarig (KA-schmidt@telia.se), Sakägare fk (Bofinken 2, Bofinken 3, Bofinken 27, Bofinken 28, Bomullen 3, Linet 2, Linet 3, Staren 11, Staren 16, Tuvebo 1:10); Byggnadsinspektör (AJ), PoIT

2020-03-16

§ 49 2020.088 SBN

Brogården 14, bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2019-0867)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-13 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten BROGÅRDEN 14 samt rivning av garagelänga och miljöhus på BROGÅRDEN 19.

Sökande är: Skanska Sverige AB, Johan Gårdas gata 5, 40518 Göteborg.

Nybyggnadsärendet avser nybyggnad av ett Särskilt Äldreboende (SÄBO) med totalt 80 st boenderum. Byggnadsarea är 1113 kvm och bruttoarea är 5727 kvm. Utöver detta uppförs ett växthus på 13,5 kvm i anslutning till byggnaden. I ärendet ingår även rivning av garagelänga och miljöhus på 203 kvm respektive 53,6 kvm byggnadsarea.

Nybyggnaden har en totalhöjd på ca +91,16. Tak utförs i grå papp men solpaneler. Fasad utförs i betongelement, spårade/släta och vitmålade (NCS S 1002-Y) samt betongelement, släta och indragna (gulmålade). En mindre del av fasaden utförs i skivmaterial i olika gula nyanser. Fönsterkarmar/bågar utförs i ljusgrå färg. Eventuellt uppförs solpaneler på fasader. Balkongfronter utförs i glas med liggande metallprofiler.

Av ansökan framgår att den aktuella byggnaden kommer att hyras ut som särskilt boende för äldre (vårdboende eller äldreboende). Det särskilda boendet är i byggnadstekniskt hänseende särskilt anpassat för personer som inte kan bo eller vårdas i hemmet. För att få bo på boendet krävs biståndsbeslut från kommunal biståndshandläggare enligt Socialtjänstlagen 5 kap. 5 §.

Boende kommer att ha 80 lägenheter (ej sjukvård), som består av ett rum med trinett samt WC med toalett och dusch. Boendet är uppdelat i åtta vårdavdelningar med vardera tio lägenheter. Förutom lägenheterna finns det gemensamma utrymmen för samvaro, mat och rekreation inom boendet. Hyresgästen betalar hyra precis som för en "vanlig" lägenhet och möblerar till största del sin lägenhet själv.

Boendet har personal som ger service, omvårdnad och tillsyn dygnet runt alla årets dagar. Det finns särskilda personalutrymmen i enlighet med arbetsmiljölagstiftning. Verksamheten i boendet är underkastad den sociallagstiftning som reglerar särskilt boende med tillsyn från Inspektionen för Vård och Omsorg (IVO). Antalet brukare är beräknat till 80. Som högst kommer ca 20 personer att tjänstgöra samtidigt.

Omsorgspersonalen kan inte vara rullstolsburen, på grund av de arbetsuppgifter som förväntas av dessa med tanke på de boendes tillstånd. Verksamhetschefen kan däremot sitta i rullstol. Rum för tvätt, expedition på vare avdelning, personal-WC på varje avdelning, sköljrum, miljörum, centralförråd och tekniskutrymmen skall inte användas av annan personal än av omsorgspersonal.

Till boendet krävs angöring för transporter för mat, förnödenheter och färdtjänst dagligen. Servicefordon, soptransport och begravningsfordon vid behov. På fastigheten kommer det finnas 21 parkeringsplatser, varav en av dem är för rörelsehindrade.

2020-03-16

Sökt nybyggnadsåtgärds verksamhet är till största delen boende.

På fastigheten kommer det finnas 21 parkeringsplatser varav en av dem är för rörelsehindrade.

Sökande efterfrågar en särskild bedömning av parkeringsbehovet, eftersom det försärskilt boende som verksamhet inte finns några nyckeltal. Sökandes bedömning är att verksamhetens behov är 14 parkeringsplatser för besökande och personal.

Den sökta åtgärden omfattar mark som idag används som parkering. På platsen finns 54 st parkeringsplatser avsedda för hyresgäster i befintliga omgivande bostadshus. Ersättningsplatser kommer att tillskapas på provisoriska parkeringsplatser, plats nr 2 och 3 enligt bilagd karta. Bygglov för parkeringsplats nr 1 och nr 2 är sökt. När den sökta åtgärden enligt detta ärende är klart, kommer framtida parkeringsplatser att skapas på plats nr 3, nr 4 och nr 5. Totalt kommer fler platser att skapas, än de som finns idag och totalt kommer dessa ytor ge ett tillskott på ca 70 platser. Hur de provisoriska parkeringarna plats nr 1 och nr 2 kommer att anläggas, hanteras i separata bygglovsansökningar.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP202, Bostäder vid Knektegårdsgatan (laga kraft 2017-01-04). Bestämmelserna innebär bland annat att marken som det särskilda äldreboendet uppförs på är avsedd för bostäder, kontor och handel i bottenplan. Största sammanlagda bruttoarea per kvarter är 7700 kvm. Högsta totalhöjd är +93 m. Utöver detta får ventilationsrör och dyl. anordnas. Minst antal våningar är 3 och högsta antal våningar är 7.

Marken som växthuset uppförs på är avsedd för lek/samvaro. Lekområden och samlingsplatser/aktivitetsytan ska finnas som är allmänt tillgänglig i anslutning till planområdet. En naturlig samlingsplats är gården som erbjuder både lek och samvaro för alla åldrar. Aktivitetsytor utgörs bl.a. av odlingslotter, fotbollsplaner som finns i Brogårdens närområde. Marken är betecknad med n – mark med körbart bjälklag (garage).

Belysningsarmaturer ska vara helt avbländande. Rekommendationer enligt rubriken "Ljussättning" i planbeskrivningen ska vara vägledande.

Dagvatten från parkeringsytorna skall renas i lokal behandlingsanläggning innehållande slam- och oljeavskiljare innan det leds till kommunens ledningsnät för dagvatten. Fördröjningsmagasin för dagvatten skall anläggas före bygglov medges.

För bostäder med boarea över 35 kvm där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpande sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpande sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA. Fasad mot ljuddämpande sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt

2020-03-16

maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller fler uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Vibrationsnivån 0,4 mm/s vägd RMS ska klaras.

Där det av plankartan framgår "Ledning" ska utrymme för allmänna underjordiska ledningar finnas inom kvartersmark.

Detaljplanen har upplysningar avseende följande:

Bostäder och kontor ska inom normalriskområde normalt utföras med radonskyddande konstruktion och inom högriskområde utföras radonsäkert. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Enligt kommunens riktlinjer för miljöanpassat byggande ska bland annat bygg- och installationsteknik användas som medför låg vatten- och energianvändning samt individuell mätning ske av användning av tappvarmvatten och el för varje bostad/verksamhet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad med bostäder i varierande form och typer i bostadsområdet Brogården.

Yttranden

Miljöskyddskontoret har 2019-12-30 yttrat att störningar från befintlig fjärrvärmeanläggning på platsen kan förekomma i form av buller och utsläpp. Detta bör undersökas. Tilluftsintagen bör placeras där risken att få in partiklar och luftföroreningar är minst. Städutrymmen bör ha utslagsvask och vara ventilerade med frånluft. Golv, väggar, tak och inredning bör utformas så att de lätt kan rengöras.

Kretsloppsavdelningen har 2019-12-18 yttrat att VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Samråd kring upprättande av ny servis samt storlek och placering av konsol för vattenmätare ska ske i god tid före byggnation. Dagvattenhantering ska följa plankarta och planbeskrivning och föreslagen dagvattenhantering ska samrådats med Kretsloppsavdelningen. Kretsloppsavdelningen ska medverka på tekniskt samråd.

Trafikingenjör på Alingsås kommun har 2019-12-17 yttrat att det måste förtydligas var överskottsparkeringar finns, men att de i övrigt inte har något att erinra på övriga objekt.

Eftersom åtgärden strider mot detaljplan avseende bullerbestämmelser, har ärendet skickats ut till grannar och sakägare enligt 9 kap. 25 § PBL och ägare till fastigheterna Bolltorp 4:3, Brogården 10, Brogården 15, Brogården 16, Brogården 18, Brogården 2, Brogården 3, Brogården 4, Brogården 6, Brogården 7, Brogården 8, Brogården 9 och Nolby 37:6 har getts tillfälle att yttra sig.

Synpunkter har 2020-02-26 inkommit från fastighetsägare till fastigheten Bolltorp 4:3 som anger att som ägare till Lars Hansvägen 5 har de stora problem med bilar som står längs

2020-03-16

vägen. Då det blir färre parkeringsplatser i framtiden kommer inte problemet att upphöra. Bifogat är en skiss på hur bilar parkeras.

Sökande har blivit informerad om det inkomna yttrandet och har angett att de anser att uppförandet av äldreboendet inte skall förvärra/förändra parkeringssituationen enligt de synpunkter som inkommit. Sökande ersätter de parkeringsplatser som idag finns på rubricerad tomt tillfälligt under uppförandet av nybyggnad. En av parkeringsplatserna har i dagsläget bygglov.

I övrigt har inga synpunkter inkommit.

Bedömning

Miljöskyddskontorets yttrande avseende placering av tilluftsintag, städutrymmen och interiör utformning avser åtgärder som hanteras inom ramen för det tekniska samrådet.

Enligt sakkunnighetsutlåtande framgår att krav enligt gällande regelverk gällande tillgänglighet och användbarhet anses vara uppfyllt.

Planen medger handel på bottenplan. Att bottenplan utförs med bostäder innebär dock inget hinder mot detaljplan. Det särskilda äldreboendet avser i huvudsak bostäder med inslag av vård, vilket bedöms innebära att åtgärdens användning är förenlig med detaljplanens föreskrivna markanvändning som bland annat är bostäder. Byggnaden uppfyller även i övrigt detaljplanens bestämmelser.

Växthuset är avsett för de boende i det särskilda äldreboendet och den uppförs på mark som är avsedd för bland annat samvaro, såsom exempelvis odlingslotter, vilket bedöms innebära att växthuset användning är förenlig med gällande detaljplan i detta avseende och även i övrigt.

Byggnaderna som rivs på fastigheten Brogården 19, har inte något särskilt kulturhistoriskt värde och är inte skyddade i detaljplan, vilket innebär att rivningslov kan beviljas för dessa.

Att det inte är fastställt om solpaneler ska uppföras på fasad som vetter mot söder, innebär inget hinder mot beviljande av bygglov eftersom det enligt 9 kap. 3 c § PBL inte kräver bygglov för att på en byggnad montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Om dessa avses uppföras efter beviljat bygglov, kommer detta alltså inte kräva ett nytt bygglov.

De provisoriska parkeringsplatserna, som ersätter de platser som försvinner på grund av den sökta åtgärden samt den tänkta etableringen, bedöms tillgodose det behov av parkeringsplatser som finns i området under byggtiden. Efter att åtgärden är färdigställd kommer en permanent parkeringslösning att ordnas inom det aktuella området. Med anledning av dessa ersättningslösningar bedöms den sökta åtgärden inte vara negativ för det befintliga parkeringsbehovet i området. För att säkerställa att ersättningsplatser kommer finnas, kommer beslutet förenas med ett villkor avseende att ersättningsparkeringarna ska finnas på plats innan bygglovsåtgärden enligt detta beslut påbörjas.

2020-03-16

Redovisade parkeringsplatser till det särskilda äldreboendet är 21 st, som uppförs på fastigheten Brogården 19 (på platsen där byggnaderna rivs), uppfyller enligt sökande det parkeringsbehov som finns för den aktuella åtgärden. För särskilt boende finns dock inte något nyckeltal i kommunens parkeringsnorm, utan det bedöms att nyckeltal för flerbostadshus ska gälla för den aktuella åtgärden. För flerbostadshus gäller 0,8 parkeringsplatser/lgh, motsvarande 8 parkeringsplatser/1000 kvm bruttoarea. Parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringsnorm skulle vara 64 platser utifrån antalet lägenheter (80 st) och 46 platser utifrån aktuell bruttoarea (5727 kvm). Utifrån sökandes beskrivning av den sökta åtgärdens parkeringsbehov, bedöms de 21 sökta parkeringsplatserna dock uppfylla det egentliga behovet som det särskilda äldreboendet har. Parkeringsbehovet för flerbostadshus enligt den kommunala parkeringsnormen uppfylls dock inte, vilket medför att förvaltningen bedömer att beslut om bygglov ska tas i samhällsbyggnadsnämnden eftersom åtgärden strider mot den kommunala parkeringsnormen.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan i det avseende att den högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad enligt detaljplanen (60 dBA för bostäder med boarea max 35 kvm) överskrids på några ställen på fasad som vetter mot Knektegårdsgatan och Vänersborgsvägen enligt den beräknade nivån för prognosår 2030 (61 dBA).

Mark- och miljödomstolen (MÖD) har 2019-04-11, enligt mål nr P 3433-18, kommit fram till att bullernivåerna vid fyra nya flerbostadshus endast utgör en liten avvikelse från den gällande detaljplanen. Enligt planen, som var från 1993, fick bullernivåerna vid fasad inte överstiga en ekvivalent ljudnivå om 55 dB(A). Detta för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Bullernivåerna vid de nya husens fasader skulle dock uppgå till mellan 56 och 60 dB(A). Eftersom det numera finns reglerat i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader att buller från vägar inte bör överstiga 60 dB(A) vid fasad, anser MÖD att det riktvärdet ger uttryck för den nivå som idag bedöms som godtagbar för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Bullernivåerna bedöms därför endast som en liten avvikelse från detaljplanen och bygglovets kan beviljas.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § framgår att för en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Eftersom åtgärden inte uppfyller kraven enligt gällande detaljplan, men uppfyller kraven enligt den förordning som har börjat gälla efter att planen antogs, bedöms avvikelsen kunna hanteras som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL med stöd av mål nr P 3433-18, eftersom avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. En synpunkt har inkommit.

Avseende den inkomna synpunkten från fastighetsägaren till fastigheten Bolltorp 4:3, kommer den sökta åtgärden att omfattas av provisoriska respektive permanenta ersättningsparkeringsplatser vilket kommer medföra att det inte kommer bli färre parkeringsplatser i framtiden.

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas för Särskilt Äldreboende (SÄBO) samt växthus med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL)

Rivningslov beviljas för garagelängor och miljöhus enligt 9 kap. 34 § PBL

Bygglovets förenas med villkor enligt 9 kap. 40 § PBL, att åtgärden inte får påbörjas förrän befintliga parkeringsplatser på den aktuella fastigheten, har ersätts med nya, provisoriska parkeringsplatser på fastigheterna Brogården 2 och Brogården 18, placering 2 och 3 enligt parkeringsredovisning som ingår i beslutet (jfr JO-protokoll 2009-05-29 dnr 1596-2009).

Utsedd kontrollansvarig är: Anders Glantz, Box 8774, 417 55 GÖTEBORG.
 K-behörighet, med behörighetsnummer SC0033-12 (RISE certifiering). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgiften för bygglovets och rivningslovet är 259 746 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplysningar

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

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på e-post hakan.soderberg@alingsas.se eller telefon 0322-616273.

Utsakning 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

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad
 Ansökan 2019-12-13

2020-03-16

Anmälan om kontrollansvarig 2019-12-13
Planritning, plan 1 2019-12-13
Planritning, plan 2 2019-12-13
Planritning, plan 3 2019-12-13
Planritning, plan 4 2019-12-13
Planritning, plan 5 2019-12-13
Planritning, plan 6 (vindsplan) 2019-12-13
Planritning, takplan 2019-12-13
Fasadritning, väster/öster (gård) 2019-12-13
Fasadritning, väster/öster 2019-12-13
Fasadritning, norr/söder 2019-12-13
Sektionsritning 2019-12-13
Illustrationer, 2 st 2019-12-13
Nybyggnadskarta 2019-12-13
Koordinater till nybyggnadskarta 2019-12-13
Markplaneringsritning 2019-12-13
Situationsplan 2019-12-13
Beskrivning växthus 2020-01-20
Beskrivning byggnader som rivs 2020-01-20
Bullerutredning 2020-01-10
Parkeringsredovisning 2020-01-10
Granskningsintyg tillgänglighet 2019-12-23

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (anders.glantz@norconsult.com); Fastighetsägare (Aktiebolaget Alingsåshem); Grannar fk (Brogården 10, Brogården 15, Brogården 16, Brogården 18, Brogården 2, Brogården 3, Brogården 4, Brogården 6, Brogården 7, Brogården 8, Brogården 9, Nolby 37:6), Sakägare rek MB (Bolltorp 4:3); Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 50 2020.090 SBN

Bälinge 12:9, bygglov nybyggnad av enbostadshus (2019-0878)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage på fastigheten Bälinge 12:9. Bostadsbyggnaden uppförs i ett plan och får en byggnadsarea på 164 m². Takvinkeln blir 33 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir + 95. Byggnaden får en byggnadshöjd på 3,2 meter och en nockhöjd på 6,0 meter. Byggnaden placeras 7,3 meter från närmaste tomtgräns.

Komplementbyggnaden (garage med förråd) får en byggnadsarea på 77,6 m². Takvinkeln blir 33 grader. Byggnadens FG blir + 95. Byggnaden får en byggnadshöjd på 3,6 meter och en nockhöjd på 6,0 meter. Byggnaden placeras 4 meter från närmaste tomtgräns.

Byggnaderna utformas med träpanel i bruten vit kulör och takbeläggningen blir plåt i mörk silvermetallic kulör. Åtgärden ansluts till enskild anläggning för vatten, avlopp och dagvatten. Tillstånd för enskilt avlopp är utfärdat av miljöskyddskontoret 2019-03-07, delegationsbeslut 115/19. Tillfartsväg till den tänkta bebyggelsen är tänkt att anordnas från Munnsjövägen.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Den föreslagna byggnadsplatsen ligger inom hög skyddsnivå för avlopp, men berörs inte av några övriga riktlinjer eller rekommendationer i översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31). Fastigheten ligger inom ett område med normal radonrisk.

Fastigheten har fått positivt förhandsbesked 2019-04-15 (SBN § 58) och styckats av från stamfastigheten Bälinge 12:1. Den aktuella åtgärden överskrider dock den angivna maximala byggnadsarean enligt förhandsbeskedet, vilket innebär att en ny lokaliseringsprövning görs i detta bygglov.

Yttranden

Berörda grannar, Bälinge 9:3, Bälinge 9:8 och Bälinge 12:1, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från samtliga tillfrågade, utan synpunkter eller invändningar mot förslaget.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan. Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Byggnaderna bedöms till storlek, utformning och placering passa in i omgivningen.

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.

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

Avgiften för bygglovet är 45 983 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

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

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

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 åtgärder inte får påbörjas innan dess.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om bygglov 2019-12-18
 Anmälan kontrollansvarig 2020-01-08
 Situationsplan, nybyggnadskarta 2019-12-20
 Plan- och sektionsritning, 30:11 2019-12-20
 Fasadritning, 30:21 2019-12-20
 Fasadritning, 30:22 2019-12-20
 Plan- och sektionsritning, garage, 30:111 2020-01-08
 Fasadritning, garage, 30:121 2020-01-08
 Fasadritning, garage, 30:122 2020-01-08

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Bälinge 9:3, Bälinge 9:8, Bälinge 12:1), Byggnadsinspektör (AJ), GIS-handläggare fk, PoIT.

2020-03-16

2020-03-16

§ 51 2019.617 SBN

Centrum 1:17, bygglov nybyggnad av cykelgarage samt rivning av befintligt (2019-0398)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-06-12 och avser Bygglov nybyggnad av cykelgarage samt rivning av befintliga cykeltak på fastigheten CENTRUM 1:17.

Sökande är: Alingsås Kommun, Sveagatan 12, 441 81 ALINGSÅS.

Rivningslovet avser rivning av 6 st cykeltak.

Bygglovet avser nybyggnad av cykelgarage på 128 kvm och cykelställ med tak på totalt 34,9 kvm (11,62 kvm*3 st). Nockhöjd på cykelgarage blir 3,45 m och på cykelställ ca 2,2 m.

Cykelgaragets tak uppförs i plåt med svart kulör (RAL 9005). Cykelställets tak uppförs i plåt med rökfärgad polykarbonat. Fasadmaterial för båda byggnaderna blir stål, glas och varmförzinkat stål i kulörerna svart (RAL 9005) för cykelgarage och NCS 8502-Y för cykelställ. Cykelgaraget kommer få platser för 100 cyklar.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 13, Kv. Albano mm, (laga kraft 1990-01-11). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att det tänkta cykelgaraget till största delen placeras på mark som enligt detaljplanen är allmän plats avsedd för korttidsparkering för bilar och cyklar. Ca 8 kvm av cykelgaraget placeras på mark som enligt detaljplan är avsedd för gång-, cykel- och mopedväg.

De tre cykelställens tänkta placering kommer ske på mark som enligt detaljplanen är allmän plats avsedd för anlagd park.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie, eftersom området omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Byggnadsantikvarien svarade 2019-09-12 att det inte finns något att erinra om i ärendet, rörande rivningen av de befintliga cykelställerna och inte heller över placeringen av det nya cykelgaraget och de tre cykelparkeringarna.

VA-avdelningen har 2019-06-26 inkommit med ett yttrande som anger att fördröjning eller infiltration av dagvattenavlopp från takyta förespråkas.

Trafikingenjör på Alingsås kommun har 2019-11-25 meddelat över e-post att de på Trafik och Planering inte har något att invända i detta ärende.

Med anledning av att åtgärden strider mot gällande detaljplan i det avseende att de nya cykelställerna placeras på mark som enligt detaljplanen är allmän plats avsedd för anlagd park, har sakägare getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Antalet sakägare var så pass

2020-03-16

stort att ärendet har kungjorts i Alingsåstidningen 2019-09-19 och i Alingsåskuriren 2019-09-18 (enligt 5 kap. 35 § PBL) och sista dag för yttrande var 2019-10-09. Inget yttrande har inkommit i ärendet.

Efter detta har sökande gjort revideringar i ärendet vilket medfört att ytterligare en avvikelse tillkommit, avseende att ca 8 kvm av cykelgaraget placeras på mark som är avsedd för gång-, cykel- och mopedväg. Med anledning av detta har en ny kungörelse gjorts i Alingsåskuriren 2019-12-04 och Alingsåstidningen 2019-12-05.

Åtgärden avviker från detaljplanen i det avseendet att cykelställen placeras på mark som enligt detaljplanen är allmän plats avsedd för anlagd park. Dessutom placeras en mindre del Sista dag för yttrande var 2019-12-17. Inget yttrande har inkommit.

Motivering

av cykelgaraget på mark som är avsedd för gång-, cykel- och mopedväg. Trafik och Planering på Alingsås kommun har inget att invända mot cykelgaragets placering.

Planens syfte är att förbättra förhållandena för kollektivtrafiken i stationsområdet. Den innehåller en ny lokaltågstation och bussterminal, samt angöring och parkering i nära anslutning.

Eftersom detaljplanens genomförandetid har gått ut (1994-06-30), ses detta som en avvikelse enligt 9 kap. 31§ c som bedöms tillgodose ett angeläget gemensamt behov och även är av ett allmänt intresse. Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte.

Den större delen av cykelgaraget placeras på mark som är avsedd för korttidsparkering för bilar och cyklar, vilket bedöms vara i enlighet med detaljplanen. I övrigt följer de ansökta åtgärderna detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagna åtgärder uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att rivningslov beviljas med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Utsedd kontrollansvarig är: Peter Bloom, c/o Byggrådet i väst AB, Katrinedalsgatan 13 B, 504 51 Borås. K-behörighet. 3726 (Kiwa). Giltig t o m 2022-09-17.

Avgiften för rivningslovet och bygglovet är 36 414 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

2020-03-16

Upplysningar

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

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på e-post aferdita.jashari@alingsas.se.

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

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad
Ansökan 2019-06-12
Anmälan om kontrollansvarig 2019-11-25
Situationsplan 2019-11-26
Fotografier, 6 st 2019-06-12
Situationsplan, rivning 2019-06-12
Typritning cykelställ 2019-06-12
Plan- och fasadritningar 2019-06-12

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (peter@byggradetab.se); Byggnadsinspektör (AJ), GIS-handläggare fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 52 2020.133 SBN

Farkosten 11, bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (2019-0632)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-09-18 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten FARKOSTEN 11.

Bostadshuset har 34 studentlägenheter med en total bruttoarea på 1574,8 kvadratmeter. Byggnadsarean för bostadshuset är 465.5 kvadratmeter, förråd 55.2 kvadratmeter och miljöhus 15.8 kvadratmeter. Huset har fyra våningar och den översta vindsvåningen är indragen från fasadlivet vid fasader mot gatan men inte vid fasader in mot innergård. På gården finns ett förrådshus med takterrass och umgängesyta i markplan. Lägenheterna på bottenvåning har var sin mindre uteplats mot gården. Lägenheternas entréer nås via loftgångar mot väster och söder. Fasaden utförs i rött tegel, målad betong i en ljus beige grå kulör och mörkgrå fönster. Dörrar och fönster utförs med detaljer av trä.

Byggnaden avviker mot detaljplan avseende att fjärde vånings samtliga fasader inte är indragna minst en meter från fasadlivet samt att träd som är avsedda att bevaras ersätts av nya planteringar.

Förutsättningar

Bygglovet söks på fastigheten Farkosten 11 som är placerad inom Detaljplan DP 208 som antogs 2016-12-12 och vann laga kraft 2019-02-18. Detaljplanen anger att kvarteret är avsett för bostäder.

Innergårdens komplementbyggnader är placerade på sådan mark som får bebyggas med komplementbyggnader. Dessa är också placerade på mark som planerats vara tillgänglig för gemensam grönyta för utevistelse och där lek område och/eller samlingsplats/aktivitetsyta ska finnas. Innergårdens ytor är i bygglovet utformade så att en skyddad uteplatsmiljö skapas och där markplan ingår i de gemensamma friytorna för de boende.

Bygglovsansökan för Farkosten 11 uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet (PBL 8:1), förutom att takterrassen på lägenhetsförråd inte är tillgänglig för användare av rullstol eller rullator. Kravet på tillgänglig uteplats uppfylls däremot genom att en tillgänglig uteplats finns i markplan på innergården. Det finns även tillgängliga uteplatser till de lägenheter som är förlagda i markplan mot innergård.

I den södra delen av kvarteret är marken planlagd att inte bebyggas med byggnader samt ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, parkering. Vid den ansökta byggnationen anläggs 31 nya parkeringsplatser i söder som ska nyttjas gemensamt av de boende och besökande till utbildningens hus som ligger inom samma kvarter. Bygglovsansökan uppfyller Alingsås stads Parkeringsnorm(2016).

Utefter detaljplanens norra del ska träd bevaras. Dessa träd är markerade på tre punkter. Ett av träden står i så nära anslutning till området som får bebyggas med byggnader att dess rotsystem hamnar inom bygggrätten. Endast ett av dessa träd bevaras inom det sökta bygglovet. Byggherren avser att kompensera för dessa träd genom att anlägga nya

2020-03-16

planteringar intill den placering träden har i dagsläget.

Cykelparkering ska enligt DP finnas. Cykelparkering är i ansökan planerad att förläggas utefter förrådsbyggnadens norra långsida och inryms även inomhus i bostadshuset.

Luftintag ska enligt DP placeras skyddat på byggnaders norra del och byggnaderna ska utformas så att en skyddad innergård uppnås. Luftintag är en teknisk fråga som inte avgörs i bygglovsskedet och är därmed inte en del av prövningen för bygglovsbeslutet. Byggnadens placering innebär att en sluten innergård uppnås. Även detaljplanens bestämmelser om att dagvatten från parkering och kvartersgata ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når Lillån är en teknisk fråga som behandlas vid tekniskt samråd före startbesked. Det samma gäller för planbestämmelserna angående att "Riktvärde för vibrationer, vibrationsnivå 0.4 mm/s får inte överskridas för bostäder (Pålning till berg kommer krävas för att klara riktvärden) och Mark för bostadsändamål ska uppfylla riktlinjer för känslig markanvändning. Marken ska vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål. Efterbehandlingsplan ska upprättas och godkännas innan bygglov beviljas."

Utformningen av bostadshuset är DP reglerat på så sätt att den del av detaljplanen som finns på kortare avstånd än 50 meter från trafikled och järnväg inte ska utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse i området. Innebörden av detta är att gemensamma ytor för utevistelse och uteplatser inte ska anläggas utmed byggnadens södra sida. Bostadshuset har en relativt sluten fasad åt söder med entrédörrar utefter loftgångar som saknar platser för stadigvarande utevistelse. Friytor för utevistelse och uteplatser är förlagda utefter byggnadens skyddade innergård.

De fasader som vetter mot järnvägen ska vara av svårantändligt material, mindre partier ska dock utföras av trä med obrännbar vägg bakom och övriga fasader ska ha delar av trä. Fasader på bostadshuset kommer att utföras i målad betong i kulör NCS S 4005-Y20R (ljus beige) och brunrött tegel med mellangrå fog. Loftgångarna utförs med brunrött tegel med mellangrå fog. Små detaljer på dörrar och fönster samt fasadsiffra kommer att utföras av trä.

Högsta antal våning för bostadshuset är enligt detaljplan tre våningar med möjlighet att utöver angivet våningsantal utföra takvåning. Mark- och miljööverdomstolen har tolkat definition på takvåning som att indragna takvåningar inte ska räknas som vindar, utan som våningar (se t.ex. mål nr P 8789-12, P 11588-12). Med utgångspunkt från rättspraxis tillåter detaljplanen de fyra våningsplan som det ansökta bygglovs bostadsbyggnad har.

Enligt DP ska en takvåning utföras indragen från fasadlivet minst en meter. Det sökta bygglovet har en indragen takvåning utefter fasaderna åt gatorna Östra Ringgatan och Gerdskastigen men uppfyller inte detta utefter fasaderna som vetter in mot kvarteret. I Planbeskrivningen (s. 7) till gällande DP återfinns en visuell redogörelse av möjlig gestaltning som ser ut så som inlämnad bygglovsansökan. Det framgår därmed att planens syfte varit att ha en indragen takvåning utefter fasader som vetter mot gatulivet och att möjliggöra ett högre fasadliv in mot innergård. Byggherren har lämnat in en solstudie som visar att påverkan för farkosten 10 av skuggning blir mycket marginell med nuvarande bygglov jämfört med ett scenario med fasadlivet indraget en meter.

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +74.1 meter. Detaljplanen tillåter även att

2020-03-16

takkupor och frontespiser kan utföras längst högst hälften av byggnadens fasad utan hinder av högsta byggnadshöjd. Bygglovsansökan innebär att en byggnad uppförs med byggnadshöjd på 73.7 meter över nollplanet.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter över mark/gårdsbjälklag. Bygglovsansökans miljöhus har en höjd över mark på 2.89 meter och förrådshuset har en höjd på 2.6 meter över mark. Gårdshusets tak är utformad som en upphöjd friyta/altan och omges av ett genomsläppligt terrassräcke i smide med kulör RAL 7016 (mörkgrå). Terrassräcket har en höjd på 0.9 meter men är genomsläppligt. Takräcket dominerar inte visuellt över fasadens utseende. Byggnadshöjden ska enligt PBF 1 kap. 3 § räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den beräknade byggnadshöjden för förrådsbyggnaden blir därmed 2.6 meter över mark. Komplementbyggnaderna är placerade på mark som får bebyggas med komplementbyggnader.

Detaljplanen anger att byggnadens grundkonstruktion ska vara vattentät upp till +61.5 meter över nollplanet. Ett krav som uppfylls i det sökta bygglovet.

Åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap och 8 kapitlet Plan- och bygglagen.

Yttrande

Berörda sakägare har getts möjlighet att yttra sig. Ett yttrande inkom 2019-12-27. Yttrandet var underskrivet av boende på adresserna Plangatan 35, Plangatan 37, Plangatan 39 och Östra Ringatan 14. Yttrandet gäller följande:

Planen tillåter ett trevåningshus med indragen takvåning. Det som är planerat att byggas har fyra våningar. Solstudien som gjordes 2016 gjordes med indragen takvåning och det är den solstudien som legat till grund för detaljplanens bestämmelse. "Genom att ta bort det indragna livet, som minst 1 m, blir solvärdena under sommarhalvåret klart sämre, eftersom det påverkar byggnadens höjd (...) Detta är ingen liten avvikelse eller av begränsad omfattning. Den innebär en betydande olägenhet för oss boende, med försämrade ljusförhållanden i såväl lägenheter som vid uteplatser."

I yttrandet beskrivs att det finns otydligheter kring komplementbyggnadernas mått samt att det enligt yttrandet finns ett lagkrav på att takräcket ska vara högre och därmed höja byggnaden än mer. Det finns även enligt yttrandet oklarheter kring hur många komplementbyggnader som uppförs på yttergården och att det inte framgått tydligt i planbeskrivningen hur omfattande byggnation av komplementbyggnader skulle komma att bli. I yttrandet står följande: "Vi anser att de planerade byggnaderna är för stora och kommer för nära tomtgränsen". De skriver också att förrådshuset med takterrass kommer att innebära en avsevärd olägenhet för de boende och det finns farhågor för att området kommer användas som rökruta, grillplats eller festplats med hög musik och att den kringbyggda gården kommer att innebära att ljud förstärks. Utöver detta anges att takterrassen innebär betydande insyn till existerande uteplatser. I yttrandet hänvisas till en dom i Mark- och miljööverdomstolen. (Källhänvisning saknas till vilket domslut det hänvisas till).

Yttrandet gäller även anläggandet av uteplatser för varje lägenhet i markplan medan det i planen står beskrivet "gemensam innergård med plats för lek och friyta".

2020-03-16

Enligt yttrandet är det endast komplementbyggnader som är aktuella att byggas på korsmark "Enligt Boverket består komplementbyggnader av antingen Attefallshus eller Friggebodar, med yta 25 resp 15 m². Dessa får enbart byggas vid en- och tvåfamiljsbostäder". "Hur är det ens möjligt att uppföra en byggnad med en yta på 55.4 m² på denna korsmark? Under vilket regelverk faller detta? Byggnaderna kommer ytterligare att öka känslan av instängdhet, förutom den uppenbara insynen – en betydande olägenhet för oss."

"När och i vilka skeden kommer besiktning/mätningar att ske? Finns garantier för att inga skador uppstår" angående påverkan och byggsador. Det framkommer farhågor för utrymningsvägar och framkomlighet för räddningstjänst och renhållning m.m. och farhågor angående förorenad mark med spridningsrisk.

Det uttrycks farhågor för bevarandet av träd som skyddas i detaljplanen. "Träden ska ju enligt detaljplanen bevaras. I annat fall blir även det en avvikelse." En fråga ställs angående om parkeringsfrågan kommer att vara löst före bygglovet godkänns.

Förvaltningens bemötande av yttrandet

Med utgångspunkt från rättspraxis ska indragna takvåningar inte räknas som vindar, utan som våningar (se t.ex. mål nr P 8789-12, P 11588–12). Detta innebär att den översta våningen i det sökta bygglovet är planerlig. Vad gäller frågan om solvärden som påverkas av att takvåningen inte är indragen mot innergården har sökanden 2019-02-19 inlämnat en solstudie som redovisar skillnaderna mellan en indragen takvåningsfasad mot innergården och en som inte har en indragen fasad. Denna visar på ett tydligt sätt att solvärdena förändras mycket lite. I Planbeskrivningen s.7 redovisas bostadsbyggnadens möjliga gestaltning och denna är samma som det nu sökta bygglovet. Det innebär att planens syfte varit att ha en indragen fasad på takvåningen utmed gatan och att möjliggöra en högre fasad mot innergården.

Komplementbyggnaderna och uteplatserna på gården avviker inte från detaljplanens bestämmelser.

Detaljplanen för Farkosten 11 har tidigare överklagats och frågan om betydande olägenhet för de närboende enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 9 § avgjordes av Mark och miljööverdomstolen i mål P 2029-18. Där fastslogs att " vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste beaktas bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten. Detta innebär att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (se prop. 1985/86:1 s. 484.) Enligt praxis är förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, något som man som närboende har att förvänta sig." Mark- och miljööverdomstolen gjorde då bedömningen att de i detta yttrandet åberopade olägenheterna för de närboende, i form av insyn, skuggning, minskat dagsljusinsläpp och känsla av instängdhet inte kan betraktas som betydande i plan- och bygglagens mening.

Frågor som berör det tekniska genomförandet kommer att tas upp och redovisas för bygglovsenheten inför beslut om startbesked. När det gäller farhågor angående byggsador och garantier hänvisar bygglovsenheten till att detta är civilrättsliga frågor som inte berörs av Plan- och bygglagen. Byggherren har lämnat in en parkeringsutredning som visar att Alingsås stads parkeringsnorm uppfylls.

2020-03-16

Ett av de träd som enligt detaljplan ska bevaras kommer att kvarstå. De träd som tas bort är så nära byggrätten i detaljplanen att det är mycket svårt att bevara dem och samtidigt ge dem rätt förutsättningar att växa. Byggherren avser att kompensera för dessa träd genom att anlägga nya planteringar intill den placering träden har i dagsläget.

Bedömning

Det ansökta bygglov på Farkosten 11 avviker från detaljplanens bestämmelser i två hänseenden. Ett är att två befintliga träd inte bevaras. Eftersom byggherren har för avsikt att anlägga nya trädplanteringar bedöms ändå att planens syfte med bestämmelsen uppfylls samt att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Förändringen bedöms som en liten avvikelse. Den andra avvikelser från detaljplanen är att takvåningen i detaljplanens formulering ska vara indragen från fasadliv minst en meter. Eftersom avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är liten bedöms att bygglov får ges. Anledningen är att det i planbeskrivningen kan utläsas att det nu inkomna förslaget är helt överensstämmande med den gestaltning och byggnadsvolym som redogörs för i planbeskrivningen. Omgivningspåverkan för de kringboende bedöms också vara marginell jämfört med om en byggnad skulle uppföras med en takvåningsfasad som är indragen en meter mot innergården.

Åtgärden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande bebyggelse på platsen, bidrar till en god helhetsverkan och har en god färg-, form- och materialverkan. Åtgärden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Eftersom fastigheten är placerad i en tätbebyggd stadsstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas i en stadsmiljö. Byggnaden anses därför inte innebära någon betydande olägenhet (2 kap 9 § Plan- och bygglagen).

Åtgärden bedöms uppfylla de krav som ställs enligt 2 kap. och 8 kap. Plan- och bygglagen.

Den sammantagna bedömningen är att bygglov får ges med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är: Tony Schmidt, Viktoriagatan 8, ALINGSÅS.

K-behörighet. SP SC0533-16 (SP). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgift

Avgiften för bygglov är 131 076 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

2020-03-16

byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap 51 § PBL.

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

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-enhet kan utföra detta. Kontakta GIS-enheten genom att ringa kommunens växel (0322-616000) och be att bli kopplad till Bernt Mattson eller Jonny Landin. Alternativt skicka e-post till gis@alingsas.se.

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

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

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad
 Ansökan 2019-09-18
 Brandskyddsbeskrivning 2019-09-18
 Bullerutredning 2019-09-18
 Miljöteknisk vibrationsutredning 2019-09-18
 Riskutredning 2019-09-18
 Färgsättningsbeskrivning 2019-09-18
 Parkeringsredovisning 2019-09-18
 Tillgänglighetsbeskrivning 2019-11-18
 Nybyggnadskarta 2019-11-18
 Fasadrättning Norr och Öst 2019-11-18
 Fasadrättning Söder och Väst 2019-11-18
 Förrådsbyggnad/Plan/Fasad/Sektion 2019-11-18
 Miljöhus/Plan/Fasad/Sektion 2019-11-18
 Plan 1 Översikt 2019-11-18
 Plan 1 Del A 2019-11-18
 Plan 1 Del B 2019-11-18
 Plan 2 Översikt 2019-11-18
 Plan 2 Del A 2019-11-18
 Plan 2 Del B 2019-11-18
 Plan 3 Översikt 2019-11-18
 Plan 3 Del A 2019-11-18
 Plan 3 Del B 2019-11-18
 Plan 4 Översikt 2019-11-18
 Plan 4 Del A 2019-11-18

2020-03-16

Plan 4 Del B 2019-11-18
Takplan 2019-11-18
Sektionsritning A,B,C Del A 2019-11-18
Sektionsritning D,E, F Del B 2019-11-18
Tillgänglighetsutlåtande 2019-11-18
Kommunikation/e-post 2019-11-25
Solstudie 2019-02-19

Yttranden
VA 2019-09-25
Yttrande Sakägare 2019-12-27

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (ka-schmidt@telia.com); Sakägare fk (Kungörelse i tidning); Sakägare delg kv (Plangatan 35 - Ulf Åhman och Ann-Mari Lund, Plangatan 37 - Susanna Kulle, Toby Claesson, Vera Andersson, Daniel Andersson, Maja Lignell, Ullé Lyngé, Teresia Lenngren, Stig Johansson, Elis Eliasson, Plangatan 39 - Peter Andersson, Matti Kaikkinen, Anders Lindberg, Peter Hultqvist, Elin Rosenö, Louise Persson, Malva Adrell, Winston Vargas, Carl Altin Björkman, Östra Ringgatan 14 - Karin Becker, Fredrik Marstorp, Anna Becker.); Byggnadsinspektör , GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 53 2020.089 SBN

Hjälpared 1:13, bygglov tillbyggnad av kontorsbyggnad (2019-0395)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av kontorsdel på fastigheten Hjälpared 1:13. Åtgärden innebär att befintlig byggnad tillhörande vattenverket byggs till med en kontorsdel ovanför en del av byggnaden. Tillbyggnaden får en area på ca 48 m². Tillbyggnaden utformas med en fasad i plåt och med plåttak.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Den föreslagna byggnadsplatsen ligger inom strandskyddat område, primärt vattenskyddsområde för sjön Stora Färgen och hög skyddsnivå för avlopp, men berörs inte av några övriga riktlinjer eller rekommendationer i översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31).

Yttranden

Berörda grannar, Hjälpared 1:10, Hjälpared 1:15, Hjälpared 1:16, Hjälpared 1:23, Hjälpared 1:25, Hjälpared 1:29, Hjälpared 1:80, Hjälpared 1:92, Hjälpared 1:93 och Hjälpared 1:95, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Hjälpared 1:10, Hjälpared 1:15, Hjälpared 1:16, Hjälpared 1:23, Hjälpared 1:25, Hjälpared 1:80, Hjälpared 1:92 och Hjälpared 1:95, utan invändningar mot förslaget.

Hjälpared 1:29 och Hjälpared 1:93 har inte inkommit med något yttrande.

Bedömning

Tillbyggnaden bedöms till storlek, utformning och placering passa in i omgivningen. Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

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

Åtgärden bedöms inte behöva strandskyddsdispens, då tillbyggnaden placeras ovanpå befintlig byggnad samt att den inte bedöms utöka hemfridszonen.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Startbesked medges enligt 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

Med detta startbesked beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att föreslagen kontrollplan fastställs.

Avgift

Avgiften för bygglovet är totalt 15 666 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

2020-03-16

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-06-12, beslut fattades 2020-03-23, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor för handläggningen har överskridits. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reduceras med 1/5 del per påbörjad vecka med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Reduktion: $12\ 030 \times 5 / 5 = 12\ 030$ kr. Avgift för bygglovprövningen efter den 15:e veckan: 0 kr.

Avgift för arkivering och startbesked tas ut med 3 636 kr (reduceras ej enligt 12:8 a § PBL). Faktura sänds separat.

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.

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.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om bygglov 2020-01-29
 Anmälan om kontrollansvarig 2019-06-13
 Situationsplan 2019-06-12
 Planritning 2019-06-12
 Fasad- och sektionsritning 2020-01-21
 Brandskyddsbeskrivning 2019-06-12
 Tekniskt detaljritning, "Föreskrifter, detaljer" 2020-02-03
 Teknisk sektionsritning, "Bjälklagsplan, sektion" 2020-02-03
 Kontrollplan 2020-02-04

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Fastighetsägare, Sakägare fk (Hjälmed 1:10, Hjälmed 1:15, Hjälmed 1:16, Hjälmed 1:23, Hjälmed 1:25, Hjälmed 1:80, Hjälmed 1:92 och Hjälmed 1:95), Sakägare delg kv (Hjälmed 1:29, Hjälmed 1:93), Byggnadsinspektör (HS), PoIT.

2020-03-16

§ 54 2020.132 SBN

Kornetten 3, bygglov nybyggnad av mur (2019-0438)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-07-01 och avser Bygglov nybyggnad av mur på fastigheten KORNETTEN 3 (PARKVÄGEN 8).

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av stödmur som redan är uppförd. Den ursprungliga stödmuren av gammal slipers, ersätts med ny mur av sten. Den ursprungliga slipersmuren var byggd i nivåetapper och har rivits.

Muren byggs med en liten lutning för att klara marktrycket bättre och en förskjutning av varje sten. Murens hörn byggs succesivt inåt med en stens förskjutning för att få en lutning inåt tomten. Marknivån sänks i utkanten av tomten för att bli samma nivå som grannfastigheten. En packad makadambädd 8-16, utgör grunden för muren, samt fiberduk. Bakom muren ca 800-1000mm, läggs makadam 8-16 med fiberduk mot jord och sprängsten. Vid första stenen och sedan var tredje sten uppåt placeras ett geonät ut som sträcker sig ca 1500mm in bakom muren, detta för att ge god hållbarhet.

Marknivån höjs på vissa punkter bakom muren, med den jordmassa som grävs bort.

Murens längd är enligt inlämnade handlingar; 2200+3600+4400+2860 mm, vilket blir en total längd på 13,06 m. Murens högsta höjd är 2800mm och utgör totalt 8,0 m av murens totala längd på 13,6 m.

Muren placeras kant i kant med tomtgräns mot fastighet Kornetten 4 och sträcker sig sedan över den aktuella fastigheten Kornetten 3 ända till tomtgräns mot Stadsskogen 1:45

För den tänkta åtgärden krävs bygglov enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan A 412, Kavlås, laga kraft 1973-01-16. Enligt detaljplanen är området avsatt för bostadsändamål, fristående byggnad med en våning, tillåten vindsinredning. Gårdsbyggnad får dock sammanbyggas med huvudbyggnad.

På varje tomt får det uppföras endast en huvudbyggnad som upptar endast 1/5 del av tomtens yta, samt där så prövas lämpligt en gårdsbyggnad för garage och förråd, upptagande av en yta därutöver högst 40 kvm.

På fastigheten finns även punktprickad mark som inte får bebyggas.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 m och för gårdsbyggnad 3,0 m.

2020-03-16

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig om den tänkta åtgärden och det har inkommit erinran från ägare till fastigheten Kornetten 4, 2019-12-27. Enligt yttrandet framgår i huvudsak att muren inte är estetiskt tilltalande och att den inte ser trevlig ut från fastigheten Kornetten 4. Vidare har inte fastighetsägarna förstått att den skulle bli så hög och höjden på muren påverkar deras utsikt och det finns farhågor att värdet på fastigheten därmed försämras. Muren kan även innebära fara för människor och djur. Att det ska anordnas en grillplats nedanför muren anses vara olämpligt. De motsätter sig den sökta muren.

Sökande har beretts möjlighet att möta upp yttrandet från grannen Kornetten 4 och har 2020-02-07 inkommit med ett yttrande enligt vilken det i huvudsak framgår att muren inte är mot deras hus och att muren kan ses mer estetiskt tilltalande än de trasiga slipers som tidigare varit på platsen. Muren är inte klar och det kommer att säkras med staket för att skydda djur och människor. Avseende grillningen anser sökande att detta kan utföras på den aktuella platsen. Anledningen till varför han inte ansökte om bygglov från början var för att han bytte slipers mot sten och bara tog bort jord.

Fastighetsägare till fastigheten Kornetten 2 hade inget att erinra.

Stadsskogen 1:45 inkom 2019-12-18 med följande erinran:

"Bortsett från att muren är bebyggd på mark som ej tillåter byggnation har kommunen ingen erinran."

Sökande har beretts möjlighet att möta upp yttrandet från Stadsskogen 1:45, 2020-02-07. Följande svar inkom 2020-02-07;

"Tidigare var allt uppbyggt med slipers, dessa var rötna och allt började ge med sig. Jag har tagit bort all gamla giftig slipers och bytt mot sten. Detta även en bra bit in på den marken. Innan låg det slipers hela vägen ut."

Bedömning

Den sökta stödmuren är redan uppförd. Trots detta ska ärendet hanteras utifrån de förutsättningar som gällde innan åtgärden påbörjades.

Den sökta åtgärden är en mur som sträcker sig över fastigheten Kornetten 3 och vidare mot de angränsande fastighetsgränserna mot Kornetten 4 och Stadsskogen 1:45. 4,2 m av muren placeras på prickbetecknad mark som angränsar mot fastigheten Stadsskogen 1:45 vilket utgörs av parkområde. Den andra delen av muren placeras kant i kant med fastigheten Kornetten 4.

En anmälan om olovligt byggande av mur på fastigheten Kornetten 3 inkom till Samhällsbyggnad 2019-05-29. 2019-06-13 skickades en kommunicering ut till fastighetsägaren om att en anmälan om olovligt byggande inkommit. Fastighetsägaren ombads kontakta Samhällsbyggnad. En ansökan om bygglov nybyggnad av mur inkom 2019-07-01.

2020-03-16

Åtgärden som ansökan avser ska till viss del uppföras på så kallad punktprickad mark som enligt planen, antagen 1973, inte får bebyggas. Detaljplanens bestämmelser ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde när planen antogs (se bl.a Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P8223-14). Den byggnadslagstiftning som gällde före PBL:s ikraftträdande innehöll inte, till skillnad från PBL, någon definition av begreppet bebygga. Enligt praxis har inte bara uppförandet av byggnad, utan även uppförande av plank eller mur på punktprickad mark avsetts stå i strid mot detaljplaner antagna innan ikraftträdandet av PBL (Se bl.a RÅ 1995 ref. 21 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2016 i mål nr P 8651-15). Med anledning av detta bedöms nybyggnad av den aktuella stödmuren utgöra sådan bebyggelse som inte får uppföras på den aktuella prickmarken.

Enligt bestämmelser i 9 kap. 31 b 1 p § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Muren placeras till viss del på mark som inte får bebyggas. Den prickbetecknade marken är 4,2 m och muren placeras ända ut vid tomtgräns mot Stadsskogen 1:45,

vilket gör att delar av den avsedda placeringen av muren kommer innebära att prickbetecknad mark på 4,2 m tas i anspråk. Således placeras 32,15 % (4,2/13,06m) av muren på prickbetecknad mark. Att bebygga denna mark med en mur skulle innebära att man utför en åtgärd som strider mot gällande detaljplan. Om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-03-17 i mål nr P 5414-16).

Nästan en tredjedel av stödmuren bebyggs på mark som inte får bebyggas. Muren är till största delen dessutom nästan 3 m hög, vilket får anses vara en relativt omfattande nivåskillnad, på en fastighet avsedd för enbostadshus. Nivåskillnaden är med denna stödmur mer markant än tidigare. Tidigare togs höjdskillnaden upp med en släntliknande etage-lösning, men nu tas hela höjdskillnaden tas nu upp på en gång.

Murens maximalhöjd på 2,8 m kommer kraftigt försämra utsikten från fastigheten Kornetten 4. Det korta avståndet mellan muren och parkområdet på fastigheten Stadsskogen 1:45 medför även en privatisering av parkområdet. Murens närhet till fastigheten Kornetten 4 medför även att intrång på deras fastighet blir nödvändig för att underhålla muren. Muren är därför oförenlig med 2 kap. 6 § 1 st 1 p PBL och 2 kap. 9 § PBL.

Utifrån en sammanvägd bedömning med hänsyn till omständigheterna som föreligger enligt ovan anført, kan inte åtgärden bedömas vara en liten avvikelse.

Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, eftersom denna avvikelse bara kan tillämpas för användningsbestämmelser och inte för egenskapsbestämmelser. Bygglov enligt 9 kap. 31 c § PBL är därför inte heller möjligt.

Bygglov kan således inte beviljas för sökt åtgärd enligt 9 kap. 30 § plan- och

2020-03-16

bygglagen (PBL). Åtgärden kan inte heller betraktas som liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett

ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap 31b § PBL. Bygglov kan heller inte beviljas enligt 9 kap. 31c § PBL.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden beslutar om avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad
 Ansökan 2019-07-01
 Fotografier, 1-26 2019-07-01
 Projektbeskrivning 2019-07-01
 Marksektionsritning 2019-07-01
 Mått gamla slipers 2019-07-01
 Mått ny mur, 2 st 2019-07-01
 Markhöjder situationsplan 2019-07-01
 Situationsplan med mått 2019-07-01
 Nybyggnadskarta 2019-08-08
 E- post meddelande 2020-02-18
 Grannehörande Kornetten 4 2019-12-27
 Grannehörande Kornetten 2 2019-12-27
 Grannehörande Stadsskogen 1:45 2019-12-18
 Svaryttrande 2020-02-07
 Kommunikering om avslag 2020-02-19
 Inkommen skrivelse, 2 st 2020-02-21

Expedieras till

Sökanden; Akten

2020-03-16

§ 55 2020.091 SBN

Mjönäs 1:15, bygglov tillbyggnad av fritidshus (2019-0462)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-07-08 och avser Bygglov tillbyggnad av fritidshus på fastigheten MJÖNÄS 1:15 (SVANSJÖVÄGEN 39).

Åtgärden avser delvis rivning av huvudbyggnaden med 32 kvadratmeter på den västra sidan av huset och delvis förlängning av huvudbyggnaden med en tillbyggnad på den sydvästra fasaden med 32 kvadratmeter.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan B 155 B, Mjönäs 1:21 m fl (Laga

kraft 1967-05-24). Detaljplanen anger bland annat att fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Fastigheten får bebyggas med 80 kvadratmeter huvudbyggnad samt 25 kvadratmeter komplementbyggnad som placeras fristående eller sammanbyggnas med huvudbyggnaden om åtgärden avser uthus.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad på 99 kvm samt ett fristående garage på ca 25 kvadratmeter. Huvudbyggnaden beviljades bygglov 1985 och enligt beslutet skulle den bli 79,8 kvm.

Yttranden

2020-01-15 skickades en kommunikering om avslag till sökande där man gav dem möjligheten yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i nämnden. I kommunikeringen upplyste man sökande att den ansökta åtgärden strider mot gällande detaljplan och kan således inte beviljas och inte heller bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b eller 31 c §§ PBL. Vid denna tidpunkt avsåg tillbyggnaden 56,5 kvm. Efter rivning och tillbyggnad hade byggnaden blivit ca 123,7 kvm.

2020-01-24 inkom sökande med ett yttrande där man skickade med reviderade ritningar och även anger att man behåller det fristående garaget om 25 kvadratmeter och ändrade tillbyggnaden till 32 kvm. I ursprungsversionen tolkade man detaljplanen som att komplementbyggnaden kunde sammanbyggnas för att utgöra bostadsyta (se bilaga).

Det som sökanden har uppgett i sitt yttrande, samt de ändringar avseende behållande av garagebyggnaden som gjorts, förändrar inte bedömningen att ansökan strider mot gällande detaljplan. Avvikelsen har visserligen blivit mindre, men den är fortfarande för stor. Sökande har blivit informerad om detta över telefon 2020-01-31. Inga revideringar har inkommit efter detta.

Bedömning

Av 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bygglov krävs för bl.a. tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

2020-03-16

Enligt 9 kap. 30 § första stycket PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bl.a. om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen (1), eller åtgärden inte strider mot detaljplanen (2), och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ (4). Av 9 kap. 31 b § första stycket PBL följer 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 liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Huvudbyggnaden blir efter utförda åtgärder totalt 99 kvadratmeter (eftersom 32 kvm rivs och 32 kvm tillbyggs) och avviker således från detaljplanens tillåtna 80 kvadratmeter för huvudbyggnad, trots att den upptar lika stor byggnadsarea som tidigare. Tillbyggnaden i aktuellt ärende avser inte en sådan uthusbyggnad som är avgränsad från befintlig bostadsdel. Tillbyggnaden är alltså inte av uthusändamål utan är en öppen förlängning av huvudbyggnaden och dess bostadsdel och får således endast vara 80 kvadratmeter. Den sökta tillbyggnaden blir därmed 19 kvadratmeter större än största tillåtna byggnadsyta.

Ansökan strider även mot detaljplanens högsta tillåtna byggnadshöjd som är 3,0 meter. Ansökt åtgärd redovisar en byggnadshöjd som överstiger med ca 50 cm.

Avvikelsen avseende byggnadsarean uppgår till 23,7 % och åtgärden kan således inte beviljas och inte heller bedömas som en liten avvikelse eller avvikelse enligt 9 kap. 30, 31 b och 31 c §§§ punkt 1 och 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tillsammans med avvikelsen avseende byggnadshöjden blir den totala avvikelsen för den sökta åtgärden dessutom ännu större.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30, 31 b och 31 c §§§ punkt 1 och 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden; Fastighetsägare (Charlotte Sundell); Grannar fk (Mjönäs 1:20, Mjönäs 1:21, Mjönäs 1:28), PoIT, Akten

2020-03-16

§ 56 2020.129 SBN

Mörlanda 1:23, bygglov tillbyggnad av fritidshus (2019-0798)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-11-19 och avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten MÖRLANDA 1:23 (Västergårdsvägen 15).

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplanlagt område och områdesbestämmelser.

Befintlig fritidshus ska byggas till mot sydväst. Tillkommande byggnadsarea 77,7 m²

Fasadbeklädnad mörkt brun träpanel, takmaterial röda betongpannor. Nockhöjd 5,73 m respektive 4,55 m, taklutning 380, färdigt golv lika befintlig hus.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Mörlanda 1:4, Mörlanda 1:14 och Mörlanda 1:22 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från ägaren för Mörlanda 1:4 och Mörlanda 1:14, ägare av fastigheten Mörlanda 1:22 har ej inkommit med svar.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att positivt bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL)

Utsedd kontrollansvarig är: Niklas Levinsson, Loo Mölnemad 920, Sollebrunn. K-behörighet. RISE(certifieringsorgan). Giltig t o m 2022-09-14.

Åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för omgivningen.

Avgift

Avgiften för lovet är 16 843 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett, 2020-02-11. Beslut om lov fattades 2020-03-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har inte överskridits. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

2020-03-16

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på telefon, 0322-61 72 77.

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

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad

Ansökan 2019-11-19

Fasadritning 2019-11-19

Anmälan om kontrollansvarig 2020-01-05

Planritning 2020-01-15

Sektionsritning 2020-01-16

Situationsplan 2020-02-11

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (byggkonsult@levinsson.nu); Sakägare fk (Mörlanda 1:4 och Mörlanda 1:14); Sakägare delg kv (Mörlanda 1:22; Byggnadsinspektör (aferdita.jashari@alingsas.se), GIS-handläggare fk, , PoIT, Akten

2020-03-16

§ 57 2020.002 SBN

Räven 17, bygglov tillbyggnad av enbostadshus (2019-0715)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-10-25 och avser Bygglov tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten RÄVEN 17 (FLORAVÄGEN 2).

Åtgärden avser tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnadens användning är veranda och byggnadsarean är 28,7 kvm. På taket av tillbyggnaden anordnas en balkong med räcken. Befintlig mindre uteplats på samma plats tas bort (ca 8 kvm).

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan A 402, Del av Kullingsberg (laga kraft 1970). Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas. Huvudbyggnader får uppföras endast fristående. På varje tomt får uppföras endast en huvudbyggnad upptagande högst en femtedel av tomts yta samt, där så prövas lämpligt, en gårdsbyggnad för garage och förråd upptagande en yta däröver av högst 30 kvm. Fastigheten storlek är 1832 kvm och byggrätten är således 366,4 kvm ($1832/5=366,4$).

Yttranden

Sökande har blivit informerad om att det inte går att bevilja bygglov för den sökta åtgärden.

Sökande har 2019-12-28 inkommit med ett yttrande enligt vilken han anger att han vill att ärendet avgörs i befintligt skick och att han kommer driva detta så långt han kan. Huset byggdes 1894 och han försöker få fram den gamla karaktären igen med en total renovering. Behövs det en förfrågan på planändring är han villig att göra även detta. Han anser vidare att det även är märkligt hur fastigheten Vesslan 15 har ett garage/hus på prickat område, när det byggdes efter 1969 då stadsplanen antogs.

Ett yttrande samt fotografier och situationsplaner har inkommit från sökande 2020-01-16. Enligt yttrandet anges i huvudsak att deras ambition är att lyfta fram husets ursprungliga karaktär, bland annat genom fönsterbyten och utbyggnad av en större veranda med gammaldags charm och känsla. De vill återbörda husets utseende till den trähusarkitektur och karaktär som var under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal, med tidsenliga fönsterspröjsar. Vidare hänvisas till tidigare utförda bebyggelser på grannfastigheter, utförda på mark som inte får bebyggas. Bifogat skrivelsen är fotografier på hur fastigheten ser ut på den del som bygget kommer att beröra.

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har grannar och sakägare getts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter mot sökt åtgärd har inkommit.

Bedömning

Den sökta tillbyggnaden innebär bebyggelse och placeras tills största delen på mark som inte får bebyggas och åtgärden strider således mot en egenskapsbestämmelse i detaljplanen. Nästan hela den sökta tillbyggnaden strider mot gällande detaljplan vilket medför att bygglov inte går att bevilja för den sökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte heller liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området

2020-03-16

ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 b § PBL. Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, eftersom denna avvikelse bara kan tillämpas för användningsbestämmelser och inte för egenskapsbestämmelser. Bygglov enligt 9 kap. 31 c § PBL är därför inte heller möjligt.

Den finns heller ingen möjlighet att bevilja startbesked för tillbyggnaden med stöd av 9 kap. 4 b § PBL, eftersom tillbyggnadens bruttoarea är 28,7 kvm och således är större än de 15 kvm som föreskrivs enligt denna paragraf.

Förutsättningarna för bygglov ska prövas individuellt. Att kringliggande fastigheter beviljats bygglov som avviker från detaljplanen innebär således inte i sig någon rätt för övriga fastighetsägare att överskrida byggrätten. I samband med införandet av den äldre plan- och bygglagen (1987:10) utmönstrades den tidigare möjligheten att bevilja dispens från planer. Dispensmöjligheten ersattes delvis av bestämmelserna om mindre avvikelser. I förarbetsuttalanden (prop. 1989/90:37 s.54 ff) har framhållits att omfattande dispensgivning enligt äldre lagstiftning kunde medföra att liknande åtgärder inom samma område borde betraktas som mindre avvikelser när de prövas enligt den nya lagen. Detta har också tillämpats gällande avvikelser som medgivits systematiskt på senare tid. Förvaltningen kan dock inte se att avvikelser som den nu aktuella har skett systematiskt inom planområdet och förvaltningen kan således inte heller finna att detta utgör skäl till att bedöma avvikelsen som liten och därför bevilja bygglov i enlighet med ansökan.

Beslut om förlängd handläggningstid har tagits 2019-12-28 och tiden har förlängts med 10 veckor tom 2020-03-13. Enligt beslut § 14, 2020-01-27, har Samhällsbyggnadsnämnden beslutat att ärendet återremitteras för att beredas för ny prövning i nämnden.

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

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Jäv

Karin Schagerlind (M) deltar inte i handläggningen av ärendet med anledning av jäv.

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.bostrom2@telia.com); Fastighetsägare (Charlotta Ringvall); Grannar fk (Hermelinen 53, Råven 11, Råven 18, Stadsskogen 1:45, Vesslan 13, Vesslan 14, Vesslan 15, Vesslan 3); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, Akten

2020-03-16

§ 58 2019.313 SBN

Röhult 1:80, tillbyggnad av komplementbyggnad (2019-0219)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Röhult 1:80. Förrådsdelen på komplementbyggnaden är redan uppförd, varmed fastighetsägaren söker bygglov i efterhand.

Byggnadsarean är 21,5 kvm, byggnadshöjd 2,9 meter. Sadeltak med takvinkel 24°.

Tillbyggnaden placeras 2 meter från tomtgräns.

Ett tillsynsärende, 2019-0072, för komplementbyggnaden finns på fastigheten Röhult 1:80. Rättelseföreläggande § D 206, 2019-03-18, om rivning av förrådsdelen.

Byggnader med bygglov på fastigheten

Huvudbyggnadens byggnadsarea är 170,45 kvm och komplementbyggnaden 37,2 kvm enligt handlingarna som tillhör beslut bygglov § D 1031, 2015-12-22. Huvudbyggnadens byggnadsarea inkluderar 10 kvm extra för energieffektiv byggnad. Den sammanlagda byggnadsarean är 207,65. Det innebär att den totala avvikelserna var 17,65 kvm samt att huvudbyggnadens byggnadsarea överskridit med 20,45 kvm. En lägeskontroll utfördes 2016-03-22 och visar att huvudbyggnadens byggnadsarean är 178,68 kvm. Det innebär att den totala avvikelserna från detaljplanen är 25,88 kvm. Att bevilja bygglov för förrådet i efterhand ger ytterligare 21,5 kvm avvikelse från tillåten byggnadsarea. Det innebär att den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten blir 237,38 kvm.

Förutsättning

För fastigheten gäller detaljplan DP 186, bostäder vid Blåtjärnsvägen, vann laga kraft 2013-07-11. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att största tillåtna byggnadsarea är 180 kvm, varav högst 140 kvm för huvudbyggnad. Energieffektiva byggnader får ha ytterligare 10 kvm. Byggnadshöjden för komplementbyggnad är 3 meter. Takvinkel får vara mellan 18 och 38 grader. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2019-08-26 (SBN § 124). Ärendet återremitterades för beredning för beviljande av bygglov.

Yttranden

Berörda grannar, Röhult 1:1, Röhult 1:78, Röhult 1:79, Röhult 1:81, Österbodarna 1:14, Österbodarna 1:25 och Österbodarna 1:9, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Röhult 1:81 och Österbodarna 1:25, utan synpunkter eller invändningar mot åtgärden. Röhult 1:1, Röhult 1:78, Röhult 1:79, Österbodarna 1:14 och Österbodarna 1:9 har inte inkommit med något yttrande.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en samlad bedömning, enligt 9 kap 31 d § och bedömer

2020-03-16

att en total avvikelse med 47,38 kvm från tillåten byggnadsarea inte är förenligt med detaljplanen syfte och inte en liten avvikelse.

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

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden beviljar bygglov eftersom avvikelsen är liten.

Expedieras till

Sökanden, Sakägare fk (Röhult 1:81, Österbodarna 1:25), Sakägare delg kv (Röhult 1:1, Röhult 1:78, Röhult 1:79, Österbodarna 1:14, Österbodarna 1:9), GIS fk, PolT.

2020-03-16

§ 59 2020.134 SBN

Skämningared 5:2, bygglov nybyggnad av enbostadshus (2019-0806)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Skämningared 5:2.

Bostadshuset utförs i ett plan med inredd vind samt en byggnadsarea på 89 m². På samma plats som det nya bostadshuset fanns tidigare ett fritidshus med snarlik storlek. Merparten av fritidshuset var tvunget att rivas på grund av angrepp av skadedjur. Det nya bostadshuset nyttjar grunden från den gamla byggnaden.

Byggnaden utformas med träpanel i faluröd kulör och takbeläggningsen blir svarta betongpannor. Åtgärden ansluts till kommunal anläggning för vatten och avlopp. Tillfartsväg till bostadshuset är sedan tidigare anordnad från Färgesundsvägen.

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. En ny detaljplan håller på att tas fram för det aktuella området. När detaljplanen kan förväntas vinna laga kraft är oklart. Den ansökta byggnaden är förenlig med det förslag till detaljplan som vid tid för detta beslut är utarbetat.

Fastigheten ligger inom riksintresse för friluftslivet (Delsjö- Härskogenområdet), samt inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens för åtgärden har utfärdats av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-16, SBN § 231.

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, därmed kommer en sanktionsavgift påföras ärendet, med stöd av plan- och bygglagen 11 kap. 51 § (PBL 2010:900). Sanktionsavgiften kommer att behandlas i ett separat ärende.

Yttranden

Berörd granne, Hjälpared 1:76, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttrande har inkommit 2020-02-24, utan synpunkter eller invändningar mot förslaget.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan. Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Byggnaderna bedöms till storlek, utformning och placering passa in i omgivningen.

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

Åtgärden bedöms inte försvåra det pågående arbetet med att upprätta en ny detaljplan för området.

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

Avgiften för bygglovet är 19 891 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat. Sanktionsavgiften för att ha påbörjat byggnationen utan startbesked hanteras i ett separat ärende.

Upplysningar

Kontakta omgående kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på telefon 0322-617277 eller aferdita.jashari@alingsas.se, för att boka tid för eventuellt tekniskt samråd och arbetsplatsbesök.

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

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om bygglov 2019-11-20
Situationsplan 2020-01-07
Fasadritning 2020-01-07
Plan- och sektionsritning 2020-01-07

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Hjälmed 1:76), Byggnadsinspektör (AJ), GIS-handläggare fk, PoIT.

2020-03-16

§ 60 2020.097 SBN

Ädellövsbogen 3, bygglov nybyggnad av äldreboende (2019-0885)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-19 och avser Bygglov nybyggnad av äldreboende på fastigheten ÄDELLÖVSKOGEN 3/ÄDELLÖVSKOGEN 2.

Nybyggnad av särskilt boende för äldre, SÄBO. Boendet ska inneha totalt 60 boenderum. Byggnaden är på 4 våningar plus fläktrum på våning 5 som sticker upp genom taket. Lägenheterna till de äldre ligger på plan 1-3. Entréplan innehåller ytor för personal, rehab, förråd, teknik samt en samlingslokal som är möjlig för extern uthyrning en dag eller kväll.

Åtgärden omfattar 1236 kvm byggnadsarea och 4821 kvm bruttoarea.

Angöring, lastzon, och HKP kommer att anordnas på kommunal mark enligt ett exploateringsavtal mellan exploitör och kommunen.

Enligt sakkunnighetsutlåtande anges följande: "Projektet är ambitiöst och väl utformat. En del noteringar berör saker som inte är klara eller inte har redovisats. Några noter berör saker som behöver beaktas i projektering och produktion. Det hör till normal process. Beaktas dessa punkter är det är min bedömning att byggnadens utformning uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga."

Fastighetsreglering pågår, men innan den blivit slutförd omfattar åtgärden även fastigheten Ädellövsbogen 2.

Sökande har gjort en utredning avseende parkeringsbehov. De som ska driva verksamheten önskar 8-10 parkeringsplatser inkl. en plats för rörelsehindrade. Sökande har redovisat 12 parkeringsplatser i denna ansökan, inkl. en plats för rörelsehindrade. Med detta bedömer de att de klarar att rätta behov av antal parkeringsplatser som finns för ett äldre boende i denna stadsdel i Alingsås kommun.

Utvändiga kulörer och material framgår av separat dokument som ingår i beslutet.

Plats för eventuell solteknik bör vara godkänt att hantera på detta vis, eftersom de inte är bygglovspliktiga i sig.

Fasad på mittdel/trapphus uppförs i betongelement i ljus varmgrå kulör. Detaljplanen anger att fasader ska vara mörkt varmgrå. Vissa avsteg från detta kan göras på byggnader med fler än två våningar. Denna del av fasaden omfattar inte så stor yta av den totala fasadytan och bedöms vara en sådan kulör som är godkänd med anledning av att byggnaden är över två våningar.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 146, Stadsskogen Centrum (laga kraft 2009-07-14). Detaljplanens bestämmelser innebär bland annat följande:

2020-03-16

Marken är avsedd för bostäder, centrum och vård. Lägsta respektive högsta antal våningar är 2 och 4. Prickmark får inte bebyggas. Korsmark får endast bebyggas med komplementbyggnader. Parkeringsplatser ska finnas. Utrymningsväg skall finnas, fri bredd 4,5 m.

Minst 50 % av bottenvåning skall innehålla verksamhetslokaler. Kvarteret skall utformas så att en gemensamhetsanläggning för tillfartsväg till samtliga byggnader inom kvarteret kan anordnas. En byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot torg. Utöver angivet antal våningar får souterrängvåning anordnas. Utöver angivet våningsantal får ytterligare en våning uppföras till en area motsvarande maximalt 70 % av den enskilda byggnadens byggnadsarea.

Marknivåer utanför byggnader och p-plats skall anpassas till angränsande terräng. Större nivåskillnader skall tas upp med sockel, souterrängvåning eller med stödmur. Slänter får ej vara brantare än 1:2.

Huvudentréer till byggnader skall vara synliga från gatan.

Redovisning av att staket, plank, häckar eller murar finns vid kvartersgräns mot gata (förgårdsmak) skall göras i samband med bygglovsansökan.

Alla nytillkommande byggnader inom planområdet skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske inom- eller i angränsande område till planområdet. Dagvatten och takvatten från bebyggelse skall ledas i ledningar i gatan för vidare utsläpp till befintliga eller anlagda bäckfåror och våtmarker i angränsande naturområde. Alla ledningsutlopp skall vara väl dolda mot naturmarken. Parkeringsytorna angränsande till naturmark skall utföras med ytskikt som har god genomsläpplighet. Mot Björkhagergatans västra och norra del skall parkeringsytorna utföras med armerat gräs eller likvärdigt.

Gemensamma utrymmen för avfallshantering ska finnas.

Belysningsarmaturer ska vara väl avbländande. Plan för ljussättning för respektive kvarter skall godkännas av Alingsås kommun i samband med ansökan om bygglov.

Byggnader placerade i anslutning till torgbildning skall ha en entré mot torget.

Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter och ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.

Antaget utformningsprogram för Stadsskogen etapp 1 skall vara vägledande för utformning mm.

Fasad- och takutformning skall anpassas till byggnader inom kvarteret. Fasader ska vara röda, ockra, bruna eller mörkt varmgrå, byggnader med fler än två våningar kan också ha fasader som är brutet vita med delar av byggnader eller byggnadsdetaljer i mörkare färger. Fasader och byggnadsdetaljer kan även utgöras av omålat trä. Byggnader i högst två våningar kan även ha brutet vita eller gråsvarta fasader/fasadpartier där byggnadsnämnden prövar det lämpligt.

2020-03-16

Bygg- och installationsteknik som medför låg vatten- och energianvändning skall användas. Installationer ska vara förberedda för individuell mätning av vatten- och energianvändning för varje bostad/verksamhet.

Riktvärden för buller, ekvivalentnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad samt maximalnivå 45 dBA inomhus nattetid och 70 dBA vid uteplats, får inte överskridas för bostäder. Bostäder längs med Stadsskogsgatan skall utformas så att uteplats eller balkong vänds mot byggnadens baksida. Riktvärden för buller, ekvivalentnivå 40 dBA inomhus skall klaras för verksamheter.

Radonundersökning skall visa om grundkonstruktion skall vara radonskyddat eller radonsäkert utförd innan bygglov beviljas alternativt bygganmälan godkänns.

Planen genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum (2019-07-14).

Bygglov krävs för omfärgning av fasad.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen har 2020-01-02 yttrat att VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Samråd kring upprättande av ev. ny servis samt storlek och placering av konsol för vattenmätare ska ske i god tid före byggnation.

Miljöskyddskontoret har 2020-01-14 yttrat att buller från skola och förskola kan förekomma. Buller från fotbollsanläggning samt innebandyanläggning kan förekomma. Dessa bör undersökas. Golv, väggar, tak och inredning bör utformas så att de lätt kan rengöras.

Trafikhandläggare på Alingsås kommun har enligt e-post inkommen 2020-01-14 angett att Peab har som önskemål att anlägga HK-platsen precis intill fasaden vid fastigheten. Trafik och planering vill se handlingar på in- och utfartsmarkeringar samt färgskillnader i stenläggning på grund av korsande GC-bana för åtkomst av HK-plats. De inväntar ytterligare handlingar.

Bedömning

Parkeringsplatserna placeras på mark som i detaljplanen är punktprickad respektive korsprickad. I planbestämmelserna anges att punktprickad mark inte får bebyggas och att korsprickad mark endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Detaljplanen antogs 2009-06-01 och vann laga kraft 2009-07-14. Vid tidpunkten för antagandet och laga kraft gällde ÄPBL. Detaljplanens bestämmelser är utformade mot bakgrund av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Om inte annat har angetts i detaljplanen bör planbestämmelserna därför tolkas i enlighet med den då gällande lagstiftningen. Detaljplanen ska således tolkas mot bakgrund av ÄPBL och den praxis som gällde under ÄPBL.

I ÄPBL finns ingen definition av vad som omfattas av begreppet bebyggelse. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var dock en parkeringsplats inte att betrakta som bebyggelse (jfr Mark- och miljödomstolens domar den 6 november 2012 i mål P 5924-12 och den 7 mars 2013 i mål P 7292-12). Att anlägga parkeringsplatser på mark som i detaljplanen är

2020-03-16

punktprickad respektive korsprickad strider därmed inte mot detaljplanen.

Belysningsarmaturer bedöms inte vara bländande.

Med hänvisning till den inkomna bullerutredningen bedöms bullerkraven enligt detaljplanen uppfyllas.

Inga marklutningar överskrider 1:3. Staket, murar och hus finns redovisade på ritningar.

Utrymningsvägen som ska finnas inom området ska enligt planbeskrivningen finnas till den planerade skoltomten, för att kunna nå skolområdet på ett snabbt och effektivt sätt. Den sökta åtgärden bedöms inte innebära något hinder för den erforderliga bredden på 4,5 m till skoltomten från Stadsskogsgatan.

Att det inte är fastställt om solpaneler ska uppföras på fasad, innebär inget hinder mot beviljande av bygglov eftersom det enligt 9 kap. 3 c § PBL inte kräver bygglov för att på en byggnad montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Om dessa avses uppföras efter beviljat bygglov, kommer detta alltså inte kräva ett nytt bygglov.

Redovisade parkeringsplatser till det särskilda äldreboendet är 12 st. Dessa uppfyller enligt sökande det parkeringsbehov som finns för den aktuella åtgärden. För särskilt boende finns dock inte något nyckeltal i kommunens parkeringsnorm, utan det bedöms att nyckeltal för flerbostadshus ska gälla för den aktuella åtgärden.

För flerbostadshus gäller 1 parkeringsplatser/lgh, motsvarande 10 parkeringsplatser/1000 kvm bruttoarea. Parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringsnorm skulle vara 60 platser utifrån antalet lägenheter (60 st) och 48 platser utifrån aktuell bruttoarea (4821 kvm). Utifrån sökandes beskrivning av den sökta åtgärdens parkeringsbehov, bedöms de 12 sökta parkeringsplatserna dock uppfylla det egentliga behovet som det särskilda äldreboendet har. Parkeringsbehovet för flerbostadshus enligt den kommunala parkeringsnormen uppfylls dock inte, vilket medför att förvaltningen bedömer att beslut om bygglov ska tas i samhällsbyggnadsnämnden eftersom åtgärden strider mot den kommunala parkeringsnormen.

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

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas för Särskilt Äldreboende (SÄBO) med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Svensson, Lilla Torget 3, 441 30 ALINGSÅS.
K-behörighet. Behörighetsnummer SC0985-11 (RISE). Giltig t o m 2021-10-24.

Avgiften för bygglovet är 179 284 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

2020-03-16

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Avgift

Avgiften för bygglov är 179 284 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-02-06. Beslut om lov fattades 2020-03-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits och ingen reduktion ska göras.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på e-post hakan.soderberg@alingsas.se eller telefon 0322-616273.

Udstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-enhet kan utföra detta. Kontakta GIS-enheten genom att ringa kommunens växel (0322-616000) och be att bli kopplad till Bernt Mattson eller Jonny Landin. Alternativt skicka e-post till gis@alingsas.se.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad
 Tillgänglighetsutlåtande 2020-02-13
 Planritning, entréplan del 1 2020-02-13
 Planritning, entréplan del 2 2020-02-13
 Nybyggnadskarta 2020-02-06
 Markplaneringsritning 2020-02-06
 Situationsplan 2020-02-06
 Situationsplan, ytterbelysning 2020-02-06
 Fasadritning, NV/NO 2020-02-06
 Sektions- och fasadritning (S/Ö) 2020-02-06
 Planritning, plan 0 och plan 1 2020-02-06
 Planritning, plan 0 del 1 2020-02-06

2020-03-16

Planritning, plan 0 del 2 2020-02-06
Planritning, plan 1 del 1 2020-02-06
Planritning, plan 1 del 2 2020-02-06
Planritning, plan 2 del 1 2020-02-06
Planritning, plan 2 del 2 2020-02-06
Planritning, plan 2 och plan 3 2020-02-06
Planritning, plan 3 del 1 2020-02-06
Planritning, plan 3 del 2 2020-02-06
Planritning, plan 4 del 1 2020-02-06
Planritning, plan 4 del 2 2020-02-06
Planritning, plan 4 och vind 2020-02-06
Armaturförteckning 2020-02-06
Bygglovshandling, ljud 2020-02-06
Anmälan om kontrollansvarig 2020-01-08
Ansökan 2019-12-19

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.svensson@tyrens.se); Fastighetsägare (Alingsås kommun, Bostadsrättsföreningen Ädellövsbogen); Grannar fk (Stadsskogen 1:1, Trollskogen 1, Trollskogen 2, Ädellövsbogen 1, Björkhagen 1, Björkhagen 3); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten

2020-03-16

§ 61 2020.125 SBN

Börta 2:16, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2019-0324)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus med garage på fastigheten Börta 2:16. Bostadshuset utformas i ett plan med inredd vind och en byggnadsarea på ca 128 m².

Fastighetens storlek är 2 814 m². Fastigheten är sedan år 2005 avstyckad från Börta 2:9, men är obebyggd.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Fastigheten berörs inte av några rekommendationer eller riktlinjer, enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31).

Den tänkta fastigheten utgörs av ängsmark samt ett fåtal träd och sly. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för avlopp, samt egen vattenbrunn. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD). Tillstånd för att inrätta avloppsanläggning har utfärdats av Miljöskyddskontoret, delegationsbeslut 2019-363, 2019-06-28.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Långaredsvägen (väg 1987) via grannfastigheten Börta 2:15. Tillstånd för anslutning till väg 1987 har utfärdats av Trafikverket 2020-01-29, ärendenummer TRV 2020/2325.

Då det tänkta bostadshuset ligger inom ett område som är utsatt för vägtrafikbuller, har en vägtrafikbullerberäkning har utförts av SoundView instruments 2020-01-28. Bullerberäkningen visar på att det tänkta bostadshuset klarar bullerkravet på 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasaden. Kraven på 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats kan uppfyllas om en uteplats placeras i det bullerskyddade området i enlighet med bilagorna. Det bullerskyddade området är markerat med grön färg på bullerutbredningskartorna.

Yttranden

Berörda grannar, Börta 2:7, Börta 2:9, Börta 2:17, Börta 2:24 och Ulvarås 1:7, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Börta 2:7 och Ulvarås 1:7, utan invändningar mot förslaget. Börta 2:9 och Börta 2:17 har inte inkommit med något yttrande.

Börta 2:24 skriver i sitt yttrande:

”På nybyggnadskartan har vår fastighet Börta 2:24 felaktigt fått beteckningen Börta 2:9.”

Bedömning

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

2020-03-16

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av ängsmark utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller motsvarande värdefullt växtliv.

Tillfartsväg till tomten bedöms kunna anläggas från Långaredsvägen via grannfastigheten Börta 2:15. Tillstånd för anslutning till statlig väg har utfärdats av Trafikverket.

Vägtrafikbullerutredningen som är utförd av SoundView visar att den tänkta åtgärden med viss anpassning uppfyller kraven i trafikbullerförordningen. Detta förutsätter dock att bostadshuset inför bygglov utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i bullerutredningen, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

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

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil.

Utformning och placering av bostadsbyggnaden ska göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i vägtrafikbullerutredningen, för att uppfylla bullerkraven i Trafikbullerförordningen (2015:216).

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 14 971 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-05-14. Beslut om lov fattades 2020-03-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $14521/5 \times 5 = 14521$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 450 kr. Faktura sänds separat.

2020-03-16

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 framtida bygglovsprövning.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked 2019-05-14

Situationsplan 2019-05-14

Vägtrafikbullerberäkning, SoundView Instruments 2020-01-29

Expedieras till

Sökanden, Sakägare fk (Börta 2:7, Börta 2:24, Ulvarås 1:7), Sakägare del kv (Börta 2:9, Börta 2:17), PoIT.

2020-03-16

§ 62 2020.135 SBN

Ingared 4:76, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0598)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-09-03 och avser nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten INGARED 4:76 (Bergsjöholmsvägen 12B).

Förhandsbesked för en tomt på cirka 2600 kvadratmeter. Tomten är tänkt att bebyggas med ett bostadshus på 140 kvadratmeter byggnadsarea och ett garage på 30 kvadratmeter byggnadsarea, 160 kvadratmeter bostadsarea och en total bruttoarea på 240 kvadratmeter. Den tänkta utformningen är ett hus och garage med en lutningsvinkel på taket på cirka 30 grader. Bostadshuset är föreslaget att vara s.k. 1.5-plans hus det vill säga ett hus med en våning och inredd vind. Anslutning av kommunalt vatten och avlopp är planerat.

Förutsättningar

Den avsedda lokaliseringen ligger intill Burmavägen i Ingared, Alingsås kommun. Placeringen är utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Området berörs inte av några särskilda avvägningar i Översiktsplanen (2018). I Miljökartunderlaget för platsen framgår att det är placerat inom område för hög skyddsnivå avlopp. Området ingår i ett äldre odlingslandskap men är inte särskilt utpekat i Kulturmiljöprogrammet (2018).

Ett platsbesök har gjorts på fastigheten Ingared 4:76 den 9 oktober 2019 (se fotodokumentation i bilagan). Vid besöket konstaterades att platsen för den planerade byggnationen av ett enbostadshus är på mark som ingår i ett äldre odlingslandskap med åkerremсор och som enligt ägaren till Ingared 4:75 berättade vid platsbesöket att platsen tidigare har nyttjats som hästhage. Vid platsbesöket konstaterades även att marken var relativt blöt. Tidigare diken var bevuxna av träd och buskar. Den avrinning/dikning som tidigare funnits fungerar inte längre. Vid besöket syntes det att landskapet är en del av flera äldre odlingstegar/åkerremсор. Vid eller inom den tänkta byggnationen finns ett vattenfyllt dike. Ärendet remitterades till Miljöskyddskontoret på Alingsås kommun. Ett yttrande inkom från Miljöskyddskontoret 6 november 2019. Miljöskyddskontoret anser att förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ingared 4:76 bör avslås med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Vid en ansökan om förhandsbesked ska det prövas om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL). För att kunna göra en sådan prövning måste det bedömas om marken är lämplig för åtgärden enligt 9 kap. 31 § och 2 kap. PBL. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas, 2 kap. 2 § PBL. Mark som kan brukas som jordbruksmark får endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Det krävs också att dessa intressen inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk, se 3 kap. 4 § miljöbalken (MB).

Begreppet jordbruksmark har definierats som åkermark och kultiverad betesmark av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i dom P 4087-15. Vid bedömningen ska man ta hänsyn till att jordbruksmark är en begränsad resurs och att den är viktig för att trygga

2020-03-16

livsmedelsförsörjningen, se MÖD 2017:17. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen men enskilda privatbostäder kan inte utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som lagstiftningen avser (MÖD P4087-15).

Ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på Ingared 4:76 är avsedd för en enskild privatbostad.

I äldre kartmaterial (Häradskartan och ekonomiska kartan) på länsstyrelsen framgår att marken är jordbruksmark. På äldre fotoarkivbilder på länsstyrelsen framgår att marken är jordbruksmark. I Alingsås kommuns historiska foton har under handläggning av ärendet undersökts åren 1964, 2002, 2013, 2015 och 2019. På samtliga dessa ortofoton framgår att marken är jordbruksmark.

Markförhållandet är att marken på platsen är blöt på grund av igenvuxna diken. Detta är ett hinder för en nybyggnation. Om tillrinningen av vattnet åtgärdas ökar även brukningsvärdet av jordbruksmarken. Detta innebär att en åtgärd för att möjliggöra nybyggnation samtidigt är en åtgärd som förbättrar marken som jordbruksmark.

Västra stambanans spårmitt ligger cirka 225 meter från den avsedda lokaliseringen av bostadshuset. Troligtvis behöver det anordnas en vändplats för brandbil och slamtömningsbil. Det är cirka 100 meter från tomtmarken till anslutande större väg med vändplats/T-kors. Remiss har inte skickats angående detta och berörda grannar har inte hörts eftersom marken i ett tidigt skede av granskningen bedömdes som jordbruksmark. Det kan inte uteslutas att platsen är bullerutsatt och ingen bullerutredning har krävts in under granskningen av ärendet.

Jordarten vid den ansökta lokaliseringen är enligt jordartskartan glacial lera. Detta är en jordart som har en hög vattenhållande förmåga och en hög halt av växtnäringsämnen. Den här typen av jordar har därför genom historien ofta nyttjats som jordbruksmark.

Bedömning

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Ingared 4:76 är placerad på jordbruksmark. Av ansökan framgår att det inte handlar om ett ianspråktagande av mark för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Någon ytterligare information om annan mark som kan tas i anspråk har inte heller inkommit i ärendet. Sammantaget är bedömningen att förhandsbesked inte kommer att kunna beviljas för Ingared 4:76 LOV 2018-000598.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslut

Ärendet hänskjuts till nämnden utan förslag till beslut.

2020-03-16

Expedieras till

Sökanden; PoIT, Akten

2020-03-16

§ 63 2020.128 SBN

Alingsås-Hulabäck 2:59, strandskyddsdispens (2019-0251)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-04-12 och avser strandskyddsdispens för nybyggnad av pumpstation och kommunal VA- anläggning på fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:62 (Hulabäcksvägen 8), Alingsås-Hulabäck 2:59 m. fl.

Sökande är: Alingsås Kommun, Sveagatan 12, 441 81 ALINGSÅS.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av områdesbestämmelser OB 10 och strandskydd och ligger inom kommunal kulturmiljö.

För pumpstations överbyggnad krävs bygglov utifrån plan- och bygglagen. Ansökan om bygglov är inkommen till Samhällsbyggnadskontoret, detta prövas, vid beviljad strandskyddsdispens, i separat ärende.

Överbyggnad för pumpstation kommer att utföras med en byggnadsarea på 9,6 kvm och kommer att placeras på fastigheten Hulabäck 2:59 och delvis på Hulabäck 2:62 ca 4 m avstånd från vägen och 10 m från tomtgräns i väst enligt situationsplanen. Avståndet från byggnaden till vattnet, sjön Färgen, blir ca 160 m mot syd och respektive ca 250 m mot sydväst. Strandskyddet är vid sjön Färgen 300 meter.

Området framför och på gavelssidorna om P-station belägges med asfalt, ca 3,50 m på sidorna och 4 m framför ner till vägen; det kan upplevas som en tomtplatsavgränsning men det bedöms inte förändra allmänhetens tillgång till området. Befintlig väg, som troligen anlagts ca 3m bred en gång, breddas något anpassad mot omgivande terräng och beläggs med grus.

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 §§ 1,5 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader och anläggningar eller anordningar uppföras utan dispens.

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)

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 behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området och anläggningen måste för sin funktion ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Sökanden motiverar att "Alingsås kommun utvidgar med kommunalt vatten och avlopp utmed Färgens östra strand. Huvudsyftet är att minska miljöbelastningen från enskilda avloppsanläggningar till Färgensjöarna som är kommunens huvudvattentäkt. Området

2020-03-16

används dagsläget inte för rekreation eller övrig aktivitet. Åtgärd och byggnad kommer inte orsaka förändrad tillgång för allmänhet till området.”

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att positiv strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18 c § p 3 och 5 miljöbalken (MB). Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är att det aktuella området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.

Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras, då åtgärden inte har någon privatiserande effekt.

Avgiften för strandskyddet är 10694 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

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 påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad
 Ansökan rev 2020-01-29
 Situationsplan 2019-10-23
 Detaljrutning väg 2019-10-23
 Översiktskarta VA 2019-10-16

Expedieras till

Sökanden; Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten

2020-03-16

§ 64 2019.118 SBN

Gräfsnäs 1:16, strandkyddsdispens (2018-0427)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandkyddsdispens för en hundlekplats på fastigheten Gräfsnäs 1:16. Anläggningen består, enligt ansökan, av en instängsling, ett picknickbord och två spänger över ett öppet dike som avdelar den grusade ytan från naturmarken. Ungefär hälften av anläggningen är anlagd på en grusad yta som tidigare varit isbana. Den andra halvan av anläggningen är anlagd i naturmarken. De enda åtgärder som gjorts i naturmarken är anläggandet av två spänger över det öppna diket för att öka tillgängligheten. Enligt ansökan framgår även att det i stängslet finns en grind som ej är låsbar, vilket medför att det finns möjlighet för alla att gå in i och vistas i hundlekplatsen.

Hundlekplatsen har en total yta på ca 1 500 m². Åtgärden är genomförd av Park- och naturenheten på Alingsås kommun för att tillgodose en allmän efterfrågan och ett allmänt behov av hundlekplats i området. Åtgärden är redan utförd, under våren 2018.

Enligt ansökan framgår att:

"I Gräfsnäs parken och i anslutning till parken sker olika hundtävlingar och hundkurser. Parken är även en attraktiv plats för turister med bl.a. husbilar som har sina hundar med sig. Dessutom förekommer en mångfald av olika evenemang i parken under året och kommunen har fått till sig många gånger att besökare och invånare saknar en inhägnad hundlekplats.

Många hundägare anser att bristen på platser där hundar tillåts vara lösa gör att de känner sig tvingade att hela tiden hålla hundarna kopplade, vilket strider mot hundens lagstadgade rätt att röra sig naturligt. Genom att anlägga en hundlekplats ges hunden en möjlighet att springa, leka, socialisera med andra hundar och träning. En inhägnad hundlekplats utgör en trygghet för omgivningen och hundägaren. Den skapar även närvaro och rörelse i området året runt.

Till texten bifogas ett ortofoto där kommunal mark är markerad med grått.

Område 1 är utarrenderad åker och bedöms också ligga för långt bort för att bli en attraktiv plats. Område 2 är våtmark, område 3 är fotbollsplan och område 4 tät skog med ravin. Vart man än vänder sig så räcker avståndet till strandlinjen inte till.

Eftersom man vill att hundlekplatsen ska ligga på kommunal mark så är det detta område som man bedömt som mest lämpligt, det ligger bakom bygdegårds-föreningen/Höglunda och stationsområdet. Det hör inte till parkområdet utan är en naturlig del som Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för. Platsens utformning är viktig utifrån aspekten att det bör finnas en variation av vegetation och hårdjord yta. Närheten till bebyggelse gör att hundrastplatsen blir en social mötesplats i kommunen. Det finns också möjlighet till parkering i direkt anslutning till området och samtidigt närhet till Gräfsnäs parkens stora parkering."

Avståndet från hundlekplatsen till vattnet, sjön Anten, är ca 250 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 300 meter. Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger den aktuella platsen inom

2020-03-16

ett sammanhängande område med värdefull natur samt inom en utpekad kulturmiljö (Bjärke, nr 60. "Gräfsnäs samhälle, slottsruin och del av museijärnvägen"). Platsen ligger även inom riksintresse för naturvård ("Anten – Mjörn").

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 behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Bedömning

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

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

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 5 föreligger. Den aktuella åtgärden har som syfte att tillgodose behovet av hundlekplats, både för de boende i området, såväl som för turister som vistas i området. Området runt Gräfsnäs slottsruin är ett populärt besöksmål som medför att många turister vistas i området, främst sommartid. Någon motsvarande anläggning som hundlekplatsen finns inte att tillgå i närheten av det aktuella området.

Åtgärden är genomförd av park- och naturenheten på Alingsås kommun, och är utformad för att locka allmänheten till platsen, utan att ge den en privatiserande effekt. Grinden in till hundlekplatsen är utan lås, och inhägnaden är utformad med ett traditionellt grönt nätstängsel med en höjd på 1,2 meter. På en del av den aktuella platsen har sedan tidigare funnits en isbana. Isbanan har dock förfallit, avvecklats och ersatts av hundlekplatsen.

Det aktuella området ligger inom riksintresse för naturvård, samt ett område som enligt översiktsplanen för Alingsås kommun är angivet som ett sammanhängande område med värdefull natur. Den aktuella åtgärden innebär dock endast små fysiska ingrepp i naturområdet, vilka inte bedöms medföra någon betydande skada för de aktuella naturvärdena eller för riksintresset.

I den bilaga som lämnats in till ansökan redovisas de markområden i närområdet som ägs av Alingsås kommun. På kartan framgår att det inte finns någon alternativ plats för åtgärden utanför strandskyddat område. Om åtgärden placeras i utkanten av tätorten eller långt från bebyggelse, är risken att den inte kommer att användas på grund av för långa avstånd. Hundlekplatsen riskerar därmed att bli outnyttjad vid en placering i ett oattraktivt läge. Placeringen på den plats där åtgärden nu är etablerad bedöms därmed motiverad, och sökanden har redovisat att annan lokalisering inte är rimlig om åtgärden ska vara

2020-03-16

ändamålsenlig.

Åtgärden bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till strandområdet. Åtgärden bedöms endast lokalt påverka djurlivet i området. De naturvärden som finns på platsen bedöms inte förvanskas.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för hundlekplats på fastigheten Gräfsnäs 1:16.

Hela den yta som redovisas för åtgärden i situationsplanen inkommen 2018-06-15 ("Hundlekplats Gräfsnäs, Skala 1:500") får tas i anspråk. Tomtplatsavgränsning redovisas därför inte separat.

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 464 kronor.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens	2020-02-27
Översiktlig karta, "Karta", skala 1:5000	2018-06-15
Situationsplan, "Hundlekplats Gräfsnäs", skala 1:500	2018-06-15
Brev, "Revidering avseende strandskyddsdispens..."	2019-10-11
Karta, tillhörande "Revidering..."	2019-10-11

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

2020-03-16

§ 65 2020.111 SBN

Gröneslätt 1:18, strandskyddsdispens (2019-0807)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-11-21 och avser Strandskyddsdispens för tillbyggnad av huvudbyggnad samt nybyggand av komplementbyggnad på fastigheten GRÖNESLÄTT 1:18 (GRÖNESLÄTTVÄGEN 39).

Enligt ansökningen är fastigheten belägen ca 280 m från strandlinjen till sjön Nären samt uppe på ett berg. Mellan fastigheten och sjön finns en brant bergvägg, skog som ägs av svenska kyrkan samt en privatägd sommarstuga. Bostadshuset är idag ca 80 kvm i ett plan, men sökande önskar bygga på en andra våning och bygga ut lite i markplan så att huset blir ungefär dubbelt så stort. Komplementbyggnaden byggs inom 15 m från bostadshuset, mellan befintlig swimmingpool och bostadshus.

Swimmingpoolen har funnit på platsen sedan 1977 och uppfördes i enlighet med undantag enligt dåvarande 16 § naturvårdslagen, eftersom byggnadsplatsen redan utgjordes av ianspråktagen tomtplats för bostadsändamål (beslut § 353 enligt Dnr 94-1977).

Tillbyggnaden innebär utökning av byggnadsarea på byggnadens södra och västra del med 13,7 kvm byggnadsarea (27,4 kvm bruttoarea eftersom tillbyggnaden görs i två våningar) respektive 5,4 kvm byggnadsarea. Utöver detta byggs en ny våning på byggnaden, vilket innebär utökad bruttoarea med 79,6 kvm (utöver redan nämnd tillbyggnad i två våningar). Även fasadändringar utförs då byggnaden förses med nya fönster mm. Över altanen mot söder uppförs även ett skärmtak. Byggnadens nockhöjd ändras från ca 4 m till ca 7,8 m.

Komplementbyggnaden avser en bastustuga med en byggnadsarea på 24 kvm.

Enligt Lantmäteriets historiska ortfoton har huvudbyggnaden funnits på platsen sedan åtminstone 1960.

Strandskyddet vid sjön Nären är utökad till 300 m.

Fastigheten omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas inte heller av område utpekad för landsbygdsutveckling i översiktsplanen (LIS-område).

Förutsättningar

Strandskyddet gäller enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), MB, vid havet, insjöar och vattendrag. Av samma paragraf framgår även att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 7 kap. 15 § MB får inte nya byggnader uppföras inom strandskyddsområdet. Med strandskyddsområde menas land- och vattenområdet intill 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Enligt 7 kap. 18 b § MB får kommunen i det enskilda fallet ge dispens

2020-03-16

från förbuden i 7 kap. 15 § MB om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 7 kap. 18 a § 1-2 st. MB (nationalpark etc.). En grundläggande tanke med strandskyddet är att dispensgivningen skall vara restriktiv och skyddet långsiktigt.

Enligt 7 kap. 18 c § MB kan 6 stycken dispens skäl åberopas.

Bedömning

I det aktuella ärendet åberopas dispens skäl punkt 1 och punkt 2 – ”att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” respektive ”att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”. Skälen åberopas med motiveringarna att åtgärderna utförs i anslutning till befintligt bostadshus och inom ianspråktaget område samt att det finns en stuga vid sjökanten mellan den aktuella fastigheten och strandlinjen.

Den aktuella tillbyggnaden samt nybyggnad av komplementbyggnaden utförs inom mark som enligt tidigare beslut § 353 enligt Dnr 94-1977 bedömts utgöra tomtplats. Tillbyggnaden och övriga åtgärder på huvudbyggnaden bedöms inte hindra eller avvälja allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, eftersom den ianspråktaga marken utanför huvudbyggnaden, tillsammans med de komplementbyggnader och den swimmingpool som redan finns fastigheten, redan bedöms sträcka sig så långt som till fastighetsgränsen.

Nybyggnaden av komplementbyggnaden uppförs mellan swimmingpoolen och huvudbyggnaden vilket är mark som redan är ianspråktagen och nybyggnaden kommer inte medföra att ytterligare mark tas i anspråk.

Dispens skäl punkt 1 bedöms med hänsyn till ovan anförda, således vara uppfylld.

Mellan den aktuella fastigheten och den närmsta viken av sjön, finns fastigheten Gröneslätt 1:19 som är bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Enligt 1 kap. 4 § PBL är bebyggelse en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader. Enligt Prop. 2009/10:170 s.143 framgår att med en samling avses då minst tre byggnader. Definitionen av bebyggelse enligt plan- och bygglagen bedöms vara tillämplig även i detta ärende som omfattas av miljöbalken och med hänsyn till det kan inte Fastigheten Gröneslätt 1:19 anses utgöra bebyggelse, eftersom fastigheten endast är bebyggd med två byggnader.

Dispens skäl punkt 2 bedöms med hänsyn till ovan anförda, således inte vara uppfylld.

Med anledning av att dispens skäl punkt 1 bedöms vara uppfylld finns dock därmed särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB för att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Av 7 kap. 25 § MB framgår att vid prövning av strandskyddsdispens skall hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får enligt bestämmelsen inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoseas. Det skall således föreligga en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av

2020-03-16

inskränkningen. Hänsyn tas till att fastigheten som strandskyddsdispensen avser redan tagits i anspråk vilket innebär att åtgärden inte kommer att påverka allmänhetens tillträde till stranden. Den fria passagen på 25 m närmast strandlinjen kommer inte att påverkas av åtgärden. Den sökandes enskilda intresse av att använda marken bedöms inte motverka skyddssyftet och anses således väga tyngre än det intresse som det allmänna kan ha till ifrågavarande mark.

Enligt 7 kap. 26 § MB får strandskyddsdispens endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften, vilket anges i 7 kap. 13 § MB. Som tidigare framgått, kommer åtgärden inte innebära att allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas, eftersom marken som åtgärderna utförs på redan är ianspråktagen. Av samma anledning kommer inte djur- och växtlivet att påverkas på ett oacceptabelt sätt av åtgärderna. Tillbyggnad av huvudbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Gröneslätt 1:18 får således anses förenligt med strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § MB.

Mot denna bakgrund bedömer förvaltningen att dispens från förbuden enligt 7 kap. 15 § MB beviljas med stöd av 7 kap. 18 b § MB, för den sökta åtgärden.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att strandskyddsdispens från förbuden i 7 kap. 15 § miljöbalken (1998:808), MB, beviljas med stöd av 7 kap. 18 b § MB, för sökt åtgärd.

En tomtplats för hela fastigheten Gröneslätt 1:18 fastställs.

Avgiften för strandskyddsdispensen är 10 694 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad
 Ansökan 2019-11-21

2020-03-16

Översiktskarta 2019-11-21
Situationsplan 2019-11-21
Fasadritningar, 2 st 2019-11-21
Planritning, 2 st 2020-02-13
Sektionsritning 2020-02-13
Fasadritning (illustration), komplementbyggnad 2020-01-07
Fasad-, plan- och sektionsritning, befintlig byggnad 2020-02-13

Expedieras till

Sökanden; Länsstyrelsen – natur Mkv; Akten

2020-03-16

§ 66 2020.096 SBN

Hemsjö 1:15, strandskyddsdispens förläggning av markkabel (2019-0652)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för förläggning av markkabel på fastigheterna Hemsjö 1:15, Hemsjö 2:13, Hemsjö 2:2, Hemsjö 2:8, Hemsjö 9:13, Hemsjö 9:14, Hemsjö 9:16, Hemsjö 9:2, Hemsjö 9:3, Hemsjö 1:80, Hemsjö 2:27, Hemsjö 2:29, Hemsjö 6:6, Hemsjö 9:17, Hemsjö 9:20 och Kyrkmarken 1:1.

Åtgärden utförs för att ersätta befintlig luftledning för elförsörjning i området. Markkabeln dras delvis i anslutning till befintligt vägnät för området och i befintliga bostadstomter, delvis genom naturmark och jordbruksmark.

Åtgärden utförs inom strandskyddat område för sjön Bysjön. Strandskyddet för Bysjön är 200 meter.

Åtgärden utförs utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser. Det aktuella området berörs inte av några konstaterade värden för friluftslivet. Delar av de tänkta ledningarna dras inom ett område som ligger inom en bevarandeplan för odlingslandskapet, primär skyddszon för Färgens vattenskyddsområde samt riksintresse för kulturmiljövård.

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 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, att området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering, 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.

Bedömning

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

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

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

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dispensskäl enligt punkt 5 föreligger. Åtgärden förser ett flertal bostäder markledningar för elektricitet, istället för befintliga luftledningar. Då de berörda bostadshusen ligger inom strandskyddat område behöver markkabeln för sin funktion ligga inom strandskyddat område, eftersom kabeln går fram till varje bostad.

2020-03-16

Merparten av ledningarna dras i anslutning till befintligt vägnät. De delar som inte dras i anslutning till vägnätet ses motiverade då sträckningen är nödvändig för att nå fram till de berörda bostadshusen utan att behöva ta omfattande omvägar.

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

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för förläggning av markkabel för el på fastigheterna Hemsjö 1:15, Hemsjö 2:13, Hemsjö 2:2, Hemsjö 2:8, Hemsjö 9:13, Hemsjö 9:14, Hemsjö 9:16, Hemsjö 9:2, Hemsjö 9:3, Hemsjö 1:80, Hemsjö 2:27, Hemsjö 2:29, Hemsjö 6:6, Hemsjö 9:17, Hemsjö 9:20 och Kyrkmarken 1:1.

Åtgärden innebär inte att någon hemfridszon påverkas eller nyskapas.

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 694 kronor. Faktura sänds separat.

Villkor

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

Körskador får inte uppkomma. Skulle körskador uppstå ska de lagas omgående.

Sökanden ansvarar för att alla de entreprenörer som utför arbetet får ta del av detta beslut och vet vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas.

Upplysningar

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

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

I anknytning till det berörda området har bland annat stenmurar och trädalléer konstaterats. Vid arbetet ska stor försiktighet iaktas så att inte odlingsrösen, stenmurar, öppna diken, små våtmarker och andra skyddade biotoper i odlingslandskapet skadas eller förstörs. Dessa är skyddade enligt det generella biotopskyddet, 7 kap. 11 § miljöbalken. Om något ingrepp behöver göras i de biotopskyddade delarna ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen innan åtgärden utförs.

Handlingar som tillhör beslutet

2020-03-16

Ansökan om strandskyddsdispens 2019-10-16
Situationsplan 2020-02-07

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-Natur Mkv.

2020-03-16

§ 67 2020.110 SBN

Kampetå 1:2, strandskyddsdispens (2019-0688)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-10-14 och avser Strandskyddsdispens för nybyggnad av kabelskåp samt nedgrävning av kabel på fastigheten Kampetå 1:2, Kampetå 1:21, Rödene 11:8, Rödene 11:13. Kabeln dras delvis genom naturmark. Del av kabeln förläggs i Store-Trän, tillstånd för vattenverksamhet har erhållits från Länsstyrelsen, beslut om bifall finns i ärende 38228-2019. Nytt kabelskåp kommer att sättas upp på fastigheten Rödene 11:13.

Åtgärden utförs inom strandskyddat område för sjön Store-Trän. Strandskyddet för Store-Trän är 200 meter.

Det aktuella området ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse.

Vid platsbesök 2020-02-10 tillsammans med Alingsås kommuns kommunekolog upptäcktes inga skyddsvärda biotoper.

Bestämmelser

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. 7 kap. 13 § 2 st miljöbalken.

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

Bedömning

Under förutsättning att åtgärderna genomförs i enlighet med villkoren i detta beslut bedömer Samhällsbyggnadskontoret att livsvillkoren för djur- och växtlivet inom strandskydds-zoner inte väsentligt förändras. Att ha tillgång till elektricitet får anses som ett angeläget intresse för de boende i området.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att punkt 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken i detta fall är ett tillämpligt särskilt skäl för att medge dispens för åtgärden (området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Strandskyddets syften bedöms inte motverkas med åtgärden.

Utifrån uppgifterna från sökande och bedömning vid platsbesök samt under förutsättning av villkor följs bedömer Samhällsbyggnadskontoret att övriga natur- och kulturvärden inte kommer till nämnvärd skada.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden är förenlig med kraven på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna (3 och 4 kap miljöbalken).

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18 c § p5 miljöbalken (MB) för nybyggnad av kabelskåp samt nedgrävning av kabel på fastigheten Kampetå 1:2, Kampetå 1:21, Rödene 11:8, Rödene 11:13.

Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Avgiften för strandskyddsdispensen är 10 694 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Villkor

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

Körskador får inte uppkomma. Skulle körskador uppstå ska de lagas.

Sökanden ansvarar för att alla de entreprenörer som utför arbetet får ta del av detta beslut och vet vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas.

Upplysningar

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

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2019-10-14

Situationsplan 2019-10-14

Situationsplan 2019-10-14

Situationsplan 2019-10-14

Reviderad ansökan 2019-12-09

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen-natur Mkv

2020-03-16

§ 68 2020.138 SBN

Lövekulle 1:147, strandskyddsdispens nybyggnad av GC-väg och lekplats (2019-0803)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-11-20 och avser strandskyddsdispens för nybyggnad av GC-väg och lekplats på fastigheten Lövekulle 1:124, Lövekulle 1:126, Lövekulle 1:147, Lövekulle 1:187.

Åtgärden avser anläggning av en gång - och cykelväg (GC-väg) och en lekplats.

Den del av GC-vägen som sträcker sig strax söder om södra änden av Strandvägen till norra änden av Skårsvägen och den del som går över Lövekulle 1:187 ligger inom strandskyddat område. I övrigt anläggs GC-vägen på mark där strandskyddet upphävs.

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

Den föreslagna byggnadsplatserna berörs av Dp 198 Bostäder vid Skårsvägen (lagakraft 2016-07-05), Dp 81 Skår (lagakraft 2002-01-24).

Bestämmelser

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

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 platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området och att området redan tagits i anspråk som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömer att livsvillkoren för djur- och växtliv inom strandskyddszoner inte väsentligt förändras. Kommunekologen har ur naturvårdssynpunkt inget att erinra att en dispens ges.

Gång-och cykelvägar och lekplats får anses som ett angeläget intresse för boende i området.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den allemansrättsliga tillgången till området inte påverkas eller försämras.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18 c § p1 och 2 miljöbalken (MB).

2020-03-16

Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Avgiften för bygglovet är 10 695 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Beslut strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja åtgärderna innan marklov erhållits.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta Lekplats 2019-11-20

Översiktskarta Gång- och cykelväg 2019-11-20

Översiktskarta Gatuplan 2019-11-20

Ansökan 2019-11-20

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen-natur Mkv, MK fk

2020-03-16

§ 69 2019.301 SBN

Saxebo 1:11, strandskyddsdispens (2018-0495)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för en komplementbyggnad till befintligt fritidshus på fastigheten Saxebo 1:11.

Komplementbyggnaden avser en gäststuga, i form av ett "Attefallshus". Byggnaden är inte tänkt att kopplas till vatten eller avloppsanläggning. Byggnaden placeras inom befintlig tomt.

Fastighetens storlek är 192 682 m². Avståndet från komplementbyggnaden till vattnet, sjön Anten, blir ca 210 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 300 meter.

Tomten där byggnaden är tänkt att placeras är en arrendetomt. Fastighetsägaren till Saxebo 1:11 har skriftligt godkänt den tänkta åtgärden. På tomten finns sedan tidigare ett fritidshus och en tillhörande förrådsbyggnad. Det befintliga fritidshuset är en del av ett större fritidshusområde som ursprungligen uppfördes under 1950- och 1960-talet. Området regleras av områdesbestämmelser ("Områdesbestämmelser för Saxebo – Porten") från år 1992. Den aktuella åtgärden berörs dock inte av områdesbestämmelserna då den uppförs som ett så kallat "Attefallshus".

I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur samt inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

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, samt att området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

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 § 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 dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Det aktuella fritidshusområdet byggdes under 1950- och 1960-talet, innan strandskyddsbestämmelserna

2020-03-16

infördes, och den aktuella tomtplatsen är sedan länge etablerad. Komplementbyggnaden placeras i närheten av tomtgränsen, viss risk finns därför att den upplevda hemfridszonen kommer att utökas i och med den tänkta åtgärden. För att minimera risken att byggnaden upplevs avhållande för allmänheten villkoras därför i detta beslut att byggnaden inte får förses med fönster och dörrar i fasad mot norr eller väster. Utifrån detta bedöms risken att den upplevda hemfridszonen utökas som liten.

Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras. Tomten bedöms inte besitta några särskilda värden för djur- eller växtlivet, då platsen sedan länge utgör privatiserad tomt tillhörande det befintliga fritidshuset.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Saxebo 1:11.

Hela den yta som är markerad på tillhörande handling "Tomtplatsavgränsning" får tas i anspråk som tomtplats.

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 464 kronor. Faktura sänds separat.

Villkor

Komplementbyggnaden får ej utformas med fönster eller dörrar i fasad mot norr 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.

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

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens 2018-07-13
 Fotomontage, "Ny gäststuga1.png" 2019-08-13
 Fotomontage, "Ny gäststuga2.png" 2019-08-13
 Fotomontage, "Ny gäststuga3.png" 2019-08-13
 Översiktlig karta, "karta.jpg" 2019-08-13
 Tomtritning 2020-01-26
 Tomtplatsavgränsning 2020-02-07

2020-03-16

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv.

2020-03-16

§ 70 2020.094 SBN

Simmenäs 1:1, strandskyddsdispens (2020-0041)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-01-20 och avser Strandskyddsdispens för anläggning av väg på fastigheten SIMMENÄS 1:1.

Den föreslagna platsen berörs av strandskyddsdispens. Befintlig väg, ca 20-25 m, som passerar inom strandskyddsområde behöver förlängas enligt situationsplan och kommer att användas som tillfartsväg för framtida fastighet.

Ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning har lämnats in till Samhällsbyggnadskontoret, den behandlas vid beviljat strandskyddsdispens i separat ärende. Byggnadsplatsen/ tillkommande fastighet ligger utanför strandskyddsområde, detaljplanlagt område och områdesbestämmelser.

Strandskyddet är vid sjön Mjörn 300 m, avstånd från väg till vattnet blir ca 250 m.

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 4 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte nya anläggningar 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)

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 området är väl avskilt från stranden av befintliga bebyggelse och väg.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att positiv strandskyddsdispens beviljas med stöd av 7 kap 18 c § p2 miljöbalken (MB). Särskilt skäl för undantag från strandskyddsbestämmelserna är att området är avskilt från stranden genom en väg och annan bebyggelse.

Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras.

Avgiften för strandskyddsdispens är 10 878 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov

2020-03-16

erhållits.

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning Ankomststämplad

Ansökan rev 2020-02-13

Situationsplan 2020-01-20

Expedieras till

Sökanden; Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten

2020-03-16

§ 71 2020.126 SBN

Sjöbo 3:4, strandskyddsdispens (2019-0777)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-11-13 och avser Strandskyddsdispens för tillbyggnad av huvudbyggnad samt nybyggand av komplementbyggnad på fastigheten SJÖBO 3:4 (GAMLA KVARNABOVÄGEN 11).

Tillbyggnaden innebär en utökning av huvudbyggnaden med 15 kvm byggnadsarea och avser ny entré till byggnaden på den västra sidan. Huvudbyggnaden är ett bostadshus på 83,17 kvm.

Nybyggnad av komplementbyggnad avser ett garage på 25 kvm byggnadsarea.

Fastigheten är belägen ca 80 m från strandlinjen till sjön Anten och tillbyggnaden och komplementbyggnaden uppförs ca 120 m respektive ca 130 m från samma strandlinje.

Strandskyddet vid sjön Anten är utökad till 300 m.

Enligt Lantmäteriets historiska ortfoton har huvudbyggnaden funnits på platsen sedan åtminstone 1960.

Fastigheten omfattas av riksintressena för naturvård och friluftsliv. Den östra halvan av fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse OB 8, Sjöbo (laga kraft 1993-06-01), vilket dock inte innebär någon skillnad för strandskyddet i området. Områdesbestämmelsen syftar till att bevara karaktären av fritidshusområde. För en eventuell ny sammanhållen fritidshusbebyggelse måste dock detaljplan upprättas.

Miljöskyddskontoret har 2019-11-25 yttrat att fastigheten innehåller naturvärden som klassas inom hänsynsnivå 2 enligt Naturvårdsprogrammet. Riksintresse för naturvård enligt miljöbalken finns på fastigheten. Vid större områden som riksintressen för naturvård och friluftsliv finns undantag, se Naturvårdsprogrammet.

Förutsättningar

Strandskyddet gäller enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), MB, vid havet, insjöar och vattendrag. Av samma paragraf framgår även att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 7 kap. 15 § MB får inte nya byggnader uppföras inom strandskyddsområdet. Med strandskyddsområde menas land- och vattenområdet intill 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Enligt 7 kap. 18 b § MB får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 7 kap. 15 § MB om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 7 kap. 18 a § 1-2 st. MB (nationalpark etc.). En grundläggande tanke

2020-03-16

med strandskyddet är att dispensgivningen skall vara restriktiv och skyddet långsiktigt.

Enligt 7 kap. 18 c § MB kan 6 stycken dispensskäl åberopas.

Bedömning

I det aktuella ärendet åberopas dispensskäl punkt 1 och punkt 2 – ”att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” respektive ”att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”.

Den aktuella tillbyggnaden samt nybyggnaden av komplementbyggnaden, utförs på den västra delen av fastigheten, på ett längre avstånd från strandlinjen än befintlig huvudbyggnad. Båda åtgärderna utförs mellan befintlig infart och befintlig huvudbyggnad och bedöms således utföras inom mark som redan är ianspråktagen, eftersom hemfridszonen bedöms sträcka sig ända till den västra fastighetsgränsen. Dispensskäl punkt 1 bedöms således vara uppfylld.

Mellan den aktuella fastigheten och strandlinjen, finns ett flertal bebyggda fastigheter samt en järnväg. Dispensskäl punkt 2 bedöms således vara uppfylld.

Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB för att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna bedöms således finnas.

Av 7 kap. 25 § MB framgår att vid prövning av strandskyddsdispens skall hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får enligt bestämmelsen inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses. Det skall således föreligga en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen. Hänsyn tas till att fastigheten som strandskyddsdispensen avser redan tagits i anspråk vilket innebär att åtgärden inte kommer att påverka allmänhetens tillträde till stranden. Den fria passagen på 25 m närmast strandlinjen kommer inte att påverkas av åtgärden. Den sökandes enskilda intresse av att använda marken bedöms inte motverka skyddssyftet och anses således väga tyngre än det intresse som det allmänna kan ha till ifrågavarande mark.

Enligt 7 kap. 26 § MB får strandskyddsdispens endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften, vilket anges i 7 kap. 13 § MB. Som tidigare framgått, kommer åtgärden inte innebära att allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas, eftersom marken som åtgärderna utförs på redan är ianspråktagen. Av samma anledning kommer inte djur- och växtlivet att påverkas på ett oacceptabelt sätt av åtgärderna. Då åtgärden endast avser kompletteringsåtgärder till befintligt bostadshus, bedöms inte åtgärderna medföra någon utökad risk för utsläpp av avloppsvatten i sjön. Tillbyggnad av huvudbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Sjöbo 3:4 får således anses förenlig med strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § MB.

Mot denna bakgrund bedömer förvaltningen att dispens från förbuden enligt 7 kap. 15 § MB beviljas med stöd av 7 kap. 18 b § MB, för den sökta åtgärden.

2020-03-16

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att strandskyddsdispens från förbuden i 7 kap. 15 § miljöbalken (1998:808), MB, beviljas med stöd av 7 kap. 18 b § MB, för sökt åtgärd.

En tomtplats för fastigheten Gröneslätt 1:18 fastställs, enligt bifogat.

Avgiften för strandskyddsdispensen är 10 694 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad

Marksektionsritning 2020-02-17

Markplaneringsritning 2020-02-17

Ansökan 2019-11-13

Situationsplan 2020-02-17

Fasadritning 2019-11-13

Planritning- och sektionsritning 2020-02-17

Plan- och fasadritning, komplementbyggnad 2020-02-17

Tomtplatsavgränsning 2020-02-19

Expedieras till

Sökanden; Länsstyrelsen – natur Mkv; Akten

2020-03-16

§ 72 2020.140 SBN

Torstö 1:7, strandskyddsdispens (2019-0634)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av en komplementbyggnad på fastigheten Torstö 1:7. Komplementbyggnaden är en så kallad friggebod på 15 m² som är tänkt att uppföras i anknötning till befintligt fritidshus.

Fastighetens storlek är 2 924 m². Avståndet från byggnaden till vattnet, sjön Mjörn, blir ca 30 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 300 meter.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur, inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt inom riksintresse för naturvård ("Anten-Mjörn").

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.

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 § 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 dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Den tänkta åtgärden placeras inom befintlig tomtplats och ingen utökning av hemfridszonen bedöms ske, såvida byggnaden inte förses med fönster i fasad mot norr eller fasad mot öster. Detta villkoras därför i detta beslut. Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras.

Den ansökta åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för naturvård, då byggnaden placeras inom befintlig tomtplats. Den för åtgärderna aktuella platsen bedöms inte besitta några unika värden för riksintresset.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för komplementbyggnad på fastigheten Torstö 1:7.

2020-03-16

Tomtplatsavgränsning (hemfridszon) är markerad på karta, se bilagd karta med beskrivningen "Dispens omfattning".

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 694 kronor.

Faktura sänds separat.

Villkor

Den aktuella byggnaden får ej utformas med fönster eller dörrar i fasad mot norr eller fasad mot öster.

Upplysningar

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens 2019-09-19
Tomtplatsavgränsning, "Dispens omfattning" 2019-09-19
Situationsplan, "Torstö 1:7" 2019-11-11
Projektbeskrivning 2019-11-11

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv.

2020-03-16

§ 73 2020.127 SBN

Östad 15:1, strandskyddsdispens (2019-0724)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad på fastigheten Östad 15:1. Bostadshuset utförs i ett plan med en byggnadsarea på ca 157 m². Komplementbyggnaden är ett garage med en byggnadsarea på ca 29 m².

På tomten står ett befintligt fritidshus med tillhörande komplementbyggnad. Dessa byggnader planeras att rivras i samband med nybyggnationen.

Avståndet från de tänkta byggnaderna till vattnet, sjön Mjörn, blir ca 200 meter. Strandskyddet är vid fastigheten 300 meter.

Den aktuella tomten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Platsen ligger inom riksintresse för naturvård ("Anten – Mjörn"). I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur samt inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp. Platsen ligger även inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("82-06B, Östad, Vikaryd").

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 samt att området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

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 § 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 dispensskäl enligt punkt 1 föreligger. Bostadshuset och komplementbyggnaden placeras inom befintlig tomtplats, som sedan tidigare är ianspråktagen.

Byggnaderna placeras förhållandevis nära tomtgränsen. För att minimera risken att

2020-03-16

tomtplatsen olovligen utökas i framtiden, samt för att tydliggöra för allmänheten var tomtgränsen går, underlättar det om tomtgränsen mot nordväst samt tomtgränsen mot sydost markeras med en häck/mur staket eller liknande. Detta villkoras därför i beslutet. De nya byggnaderna bedöms inte medföra att tomtplatsen eller den upplevda hemfridszonen utökas, förutsatt att villkoret i dispensen följs.

Allmänhetens tillgång till strandområdet samt påverkan av växt- och djurliv bedöms inte förändras.

De ansökta åtgärderna bedöms inte strida mot riksintresset för naturvård eller bevarandeplanen för odlingslandskapet, då de placeras inom befintlig tomtplats. Den för åtgärderna aktuella platsen bedöms inte besitta några unika värden för riksintresset eller bevarandeplanen.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnation av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad på fastigheten Östad 15:1.

Tomtplatsavgränsningen är markerad på separat karta, se bilaga "Tomtplatsavgränsning".

Avgift för strandskyddsdispens tas ut med 10 694 kronor.

Faktura sänds separat.

Villkor

Tomtgränsen mot nordväst samt tomtgränsen mot sydost ska markeras med häck, mur, staket eller liknande med en höjd över marken på minst 100 cm. Se bilaga "Tomtplatsavgränsning".

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.

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

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.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens 2019-10-29

2020-03-16

Plan-, fasad- och sektionsritning 2019-10-29
Situationsplan 2020-02-21
Tomtplatsavgränsning 2020-02-21

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv.