

2020-05-04

<b>Plats och tid</b>	Sparbankssalen, Utbildningens Hus kl. 11:00-12:15	<b>Paragrafer</b>	§§119-132
<b>Beslutande</b>	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Karin Schagerlind (M) (Deltar digitalt) Lars Bolminger (L) (Deltar digitalt) Lars Larsson (S)		
<b>Övriga deltagare</b>	Cecilia Knutsson (TF förvaltningschef) Aila Hirvonen Bremefors (Avdelningschef plan och bygg) Rebecca Tollemark (Nämndsekreterare) Peter Porss (Nämndsekreterare) Fredrik Linusson (Adjungerad)		
<b>Utses att justera</b>	Bo Olsson (S)		
<b>Justeringens plats och tid</b>	Protokollet justeras digitalt.		
<b>Sekreterare</b>	Rebecca Tollemark		
<b>Ordförande</b>	Karl-Johan Karlsson (C)		
<b>Justerande</b>	Bo Olsson (S)		

---

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

<b>Organ</b>	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2020-05-04		
<b>Datum för anslags uppsättande</b>	2020-05-08	<b>Datum för anslags nedtagande</b>	2020-05-29
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Samhällsbyggnadskontoret		

2020-05-04

- § 119 Fördjupad ekonomiuppföljning
- § 120 Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktagande utan slutbesked (2018-0625)
- § 121 Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktagande utan slutbesked (2018-0624)
- § 122 Bagaren 6, bygglov uppsättning av plank (2019-0391)
- § 123 Fruktkorgen 17, Anmälan nybyggnad av komplementbostadshus (2020-0183)
- § 124 Färgaren 5, rivningslov rivning av komplementbyggnad (2019-0449)
- § 125 Gräfsnäs 1:75, bygglov (2019-0822)
- § 126 Gröneslätt 1:18, bygglov (2020-0092)
- § 127 Hemsjö 1:32, bygglov nybyggnad av lagerbyggnad (2020-0051)
- § 128 Ingared 4:99, bygglov (2020-0046)
- § 129 Mjönäs 1:15, bygglov (2019-0462)
- § 130 Parkudden 3, bygglov för nybyggnad av enbostadshus (2018-0835)
- § 131 Rättaregården 4, marklov (2019-0553)
- § 132 Trumman 6, bygglov (2020-0157)

2020-05-04

§ 119 2020.035 SBN

**Fördjupad ekonomiuppföljning****Ärendebeskrivning**

Endast muntlig föredragning då ekonomiuppföljningen inte är klar än.

2020-05-04

§ 120 2020.112 SBN

**Korpen 4, påbörjat utan startbesked samt ibruktagande 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 har en bostadsarea på 60,7 kvm respektive 46,8 kvm. Byggnadens byggnadsarea påverkas inte av den aktuella åtgärden. Den aktuella åtgärden har ej påverkat 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.

2018-10-03 skickades en skrivelse till dåvarande fastighetsägare, tillika den sökande i ärende LOV 2017-000850, vilken gavs tillfälle att yttra sig.

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

2020-03-25 skickades en skrivelse till nuvarande fastighetsägare, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3, som gavs tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-01 inkom en skrivelse från den nuvarande fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår det att Bostadsrättsförening Färgaren 1-3 anser sig vara helt utan ansvar för de åtgärder som tidigare ägare utfört.

**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

2020-05-04

ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden är färdigställd inför ibrukttagande och att ibrukttagande 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 (2020-04-15) har beviljats. Slutbesked beviljades dock efter att sökande ansökte om slutbesked, vilket inte ändrar bedömningen avseende att åtgärden 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 det finns förutsättning för att döma ut en byggsanktionsavgift för att åtgärden påbörjats utan startbesked. Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller den som begick överträdelsen eller fått fördel av överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att nuvarande fastighetsägare Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 inte ska vara den som anspråket ska riktas mot, utan anspråket ska riktas mot den tidigare fastighetsägaren, Fastighets AB Färgaregatan 1. Fastighets AB Färgaregatan 1 var fastighetsägare när överträdelsen begicks samt de som begick överträdelsen och fått fördel av överträdelsen. Överträdelsen har begåtts efter att bygglov beviljades (2018-03-16) och Fastighets AB Färgaregatan 1 har getts tillfälle att yttra sig inom fem år från det att överträdelsen begicks (2018-10-07).

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 bygglovet avser 60,7 kvm + 46,8 kvm och sanktionsarean ska således beräknas utifrån denna area.

2020-05-04

För att ha påbörjat en sådan ändring på 107,5 kvm av en butikslokal 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*

107,5 kvm – 15 kvm utgör sanktionsarean på 92,5 kvm.

Med stöd av 9 kap. 3 a § PBF halveras byggsanktionsavgiften.

$((0,25*47300)+(0,0125*47300*92,5))/2 = 33\ 258$  kr.

#### **Beslut**

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

En byggsanktionsavgift på 33 258 kr tas ut av tidigare fastighetsägare 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 107,5 kvm på ett flerbostadshus på fastigheten Korpen 4.

Ärendet avskrivs 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.

2020-05-04

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 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

2020-05-04

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*

Skrivelse/kommunicering 2018-09-19 (skickad 2018-10-03)

Yttrande från tidigare fastighetsägare 2018-10-12

KA:s utlåtande inför slutbesked, inkommen

2018-09-14 i ärende LOV 2017-000850 2018-09-14

Skrivelse/kommunicering 2020-03-25

Yttrande från nuvarande fastighetsägare 2020-04-01

*Bilagor:*

Handlingar som tillhör beslutet

Hur man överklagar

**Expedieras till**

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



2020-05-04

§ 121 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 dåvarande fastighetsägare, tillika den sökande i ärende LOV 2017-000606, vilken gavs tillfälle att yttra sig.

2018-10-12 inkom en skrivelse från den dåvarande 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.

2020-03-25 skickades en skrivelse till nuvarande fastighetsägare, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3, som gavs tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-01 inkom en skrivelse från den nuvarande fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår det att Bostadsrättsförening Färgaren 1-3 anser sig vara helt utan ansvar för de tidigare åtgärder som tidigare ägare utfört.

### **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

2020-05-04

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 det finns förutsättning för att döma ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller den som begick överträdelsen eller fått fördel av överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att nuvarande fastighetsägare Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 inte ska vara den som anspråket ska riktas mot, utan anspråket ska riktas mot den tidigare fastighetsägaren, Fastighets AB Färgaregatan 1. Fastighets AB Färgaregatan 1 var fastighetsägare när överträdelsen begicks samt de som begick överträdelsen och fått 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 121,5 kvm 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.  
 $(0,025 \cdot 47300) + (0,0006 \cdot 47300 \cdot 106,5) = 4205 \text{ kr.}$

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår nämnden att besluta att en byggsanktionsavgift på 4205 kr tas ut av tidigare fastighetsägare 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.

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om

2020-05-04

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 bygglösa 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 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.

2020-05-04

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*

Skrivelse/kommunicering 2018-09-19 (skickad 2018-10-03)

Yttrande från tidigare fastighetsägare 2018-10-10

KA:s utlåtande inför slutbesked, inkommen i ärende LOV 2017-000606 2018-09-14

Skrivelse/kommunicering 2020-03-25

Yttrande från nuvarande fastighetsägare 2020-04-01

**Expedieras till**

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

2020-05-04

§ 122 2020.277 SBN

## **Bagaren 6, bygglov uppsättning av plank (2019-0391)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-06-12 och avser Bygglov uppställning/upsättning av plank på fastigheten BAGAREN 6 (BYGATAN 5). Åtgärden avser uppsättning av tätspikat plank som livar med husfasaden i sydöstra hörnet och vidare mot grannfastighet Bagaren 7, samt ett metallstaket med grind i det nordvästra hörnet av fastigheten och vidare mot grannfastighet Bagaren 5. Planket avses bli 3,5 m långt och 1,8 m högt. Planket utgörs av tätspikad panel i grå kulör. Metallstaketet avses bli 3,0 m långt och 1,6 m högt.

### *Förutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan A70, Alingsås stadsplan (laga kraft 1939). Enligt detaljplanen framgår bland annat att området är avsett för bostadsändamål och bostadshus får uppföras i max 2 våningar. Uthus eller andra gårdsbyggnader får icke uppföras inom området. Byggnadsnämnden må dock i undantagsfall medgiva uppförande av uthus eller annan gårdsbyggnad, då de lokaler, som där äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inredas i bostadsbyggnaden, och då nämnden efter grannarnas hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske. Minst 2/3 av tomtens area skall lämnas obebyggd. Fastigheten ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö, som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Fastigheten innehar värde C i kulturhistoriskt värde, d.v.s. byggnaden har ett kulturhistoriskt budskap och att fastighetsägaren bör vårda den varsamt. Kvarteret Bagaren ingår i en del av den blandade bebyggelsen från sekelskiftet fram till och med 1930-talet. Kvarteren visar på en utveckling av stadens bebyggelse från förra sekelskiftet och fram till och med 1930-talet med olika typer av kvartersstruktur. Gårdshusen i fastighetsgräns är en viktig del av den kulturhistoriska upplevelsen. Fastigheten ses som en viktig del i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, inom miljön Klinten.

### *Yttranden*

Ärendet har remitterats till bebyggelseantikvarierna på Alingsås kommun som erinrat mot den sökta åtgärden. Bebyggelseantikvarierna har yttrat att fastigheten ingår i ett viktigt kulturmiljöområde, som benämns som Klinten. Till Klinten hör kvarteren Bagaren, Falken, Gamen och Lärkan.

I kvarteret Bagaren finns en blandad bebyggelse från sekelskiftet fram till och med 1930-talet.

Kvarteren visar på en utveckling av stadens bebyggelse från förra sekelskiftet och fram till och med 1930-talet, med olika typer av kvartersstruktur. Ett flertal av byggnaderna är välbevarade med tidstypiska och ursprungliga fasadpaneler, fönster och ytterdörrar.

De välbevarade gårdshusen i fastighetsgräns är en viktig del inom miljön.

De olika byggnadernas tidstypiska delar är viktiga att bevara, för att bibehålla områdets

2020-05-04

helhet och karaktär.

2020-03-17 Inkommer bebyggelseantikvarien med information samt fotodokumentation från platsbesök på fastigheten Bagaren 6. Den sökta åtgärden är enligt fotodokumentationen uppförd på fastigheten utan lov.

2020-04-08 skickades en kommunicering om avslag till sökande, där man gav dem möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut till Samhällsbyggnadsnämnden. I kommuniceringen upplystes sökande om att bygglov inte kan beviljas enligt 9 kap. 30 §, PBL och att åtgärden ej heller kan betraktas som en liten avvikelse.

2020-04-09 inkom sökande med svarsyttrande;

"Vänligen förklara kostnad för avslag? Jag väntar på återbetalning för att söka bygglov baserat på tidsrymden som gått sedan ansökan skickades in – 10 månader".

Ärendet har remitterats till Kretsloppsavdelningen, Alingsås kommun, vilka 2019-06-26 inkom med följande information;

"Kontrollera läget på fastighetens interna VA-ledningar innan fundament och pålar grävs/slås ned".

#### *Bedömning*

Bygglovsärende skall hanteras som att åtgärden inte har utförts, oavsett om åtgärden redan är påbörjad. Att åtgärden redan är påbörjad har således ingen betydelse för ärendets utgång. Hanteringen avseende eventuella olovliga åtgärder på fastigheten, hanteras i separat ärende.

Enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen får en byggnad, som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara, har ett förstärkt skydd mot förvanskning. De byggnader och miljöer som finns med i Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram omfattas av detta krav.

Förvanskningsförbudet är inget förändringsförbud, utan det är de värden som gör byggnaden värdefull som är skyddade.

Bedömningen som görs är att bygglov för uppsättande av plank och stängsel på fastigheten Bagaren 6, inte kan beviljas av följande orsak;

Den föreslagna åtgärden är inte anpassad till närliggande omgivning och den tänkta åtgärdens utformning tar ej heller hänsyn till fastighetens kulturmiljövärde. Åtgärden anses förvanska kulturmiljön, som fastigheten ingår i och således strider åtgärden mot 8 kap. 13 § PBL.

Enligt 9 kap. 30 § 4 p. ska bygglov ges för en åtgärd inom en detaljplan om åtgärden uppfyller de krav som följer av bland annat 8 kap. 13 § PBL. Eftersom åtgärden strider mot 8 kap. 13 § PBL kan inte bygglov beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL. Åtgärden kan heller inte betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Inte heller är bygglov möjligt att bevilja enligt 9 kap. 31 c § PBL.

Förvaltningens förslag till beslut: Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avgiften för avslaget är 0 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

2020-05-04

**Beslut**

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

**Expedieras till**

Sökanden; Akten

2020-05-04

§ 123 2020.289 SBN

## **Fruktkorgen 17, Anmälan nybyggnad av komplementbostadshus (2020-0183)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten Fruktkorgen 17. Bostadshusets bruttoarea är 30 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden är 3,59 m. Fasadbeklädnad av trä i vit, takbeläggning av plåt i orange. Färdig golvhöjd blir +0,331 m över befintlig marknivå. Byggnaden placeras 4,5 m från gränsen till fastigheten Nolby 37:1 som ägs av kommunen. Avståndet mellan intilliggande huvudbyggnad i väster och komplementbyggnaden på norr är mindre än 8 meter och åtgärder för skydd mot brandspridning mellan byggnader har antagits. Enligt brandskyddsbeskrivningen ska den tillkommande byggnadens nord och västra fasad utformas med brandskyddande egenskaper i klass EI 60, inget oklassat fönster och EI 60 i taket.

### *Samhällsbyggandskontorets bedömning*

Samhällsbyggandskontoret genomförde ett platsbesök på fastigheten 2020-03-25.

Efter en helhetsbedömning avseende byggnadens sammantagna intryck är Samhällsbyggandskontorets bedömning att byggnaden inrymmer tre bostäder.

Den undre bostadslägenheten har egen entré från markplanet i norr men har även tillgång till gemensamt trapphus i öster. Den ovanliggande bostadslägenheterna, på andra våning och vind, nås via ett gemensamt trapphus i öster och har sina egna entrédörrar.

En ansökan lämnades in 2017 avseende ombyggnad av flerbostadshus på fastigheten Fruktkorgen 17 av samma person som nu är sökande. Ansökan avsåg ändring av planlösning på vindsvåningen. Beslut om detta fattades 2017-12-12 och slutbesked för åtgärden utfärdades 2018-08-20. Vid platsbesök 2020-03-25 kunde det konstateras att planlösningen följde beslut taget 2017-12-12.

Mot dessa bakgrund bör bostadshuset definieras som ett flerbostadshus. Bestämmelsen i 9 kap. 4 a § PBL kan då inte tillämpas i detta fall.

### *Yttrande*

Tjänsteskrivelsen har kommunicerat med byggherren. Byggherren anser att huvudbyggnaden består av två stycken bostadslägenheter med två separata ingångar från huset. Enligt ägarens skrivelse, rummet i vindspanen utgör inte självständiga enheter men är en del av deras bostadslägenhet som hyrs ut.

### *Motivering till beslut*

Bestämmelsen i 9 kap. 4 a § PBL som trädde i kraft den 1 mars 2020 gäller bara för åtgärder som utförs i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus. Bestämmelsen gäller då inte för andra bostadshus så som flerbostadshus, kolonistugor och stugor som ingår i en hotellanläggning, semesterstugby eller en liknande byggnadsgrupp.



2020-05-04

### *Vad är en- eller tvåbostadshus?*

Varken i förarbetena eller i kommentaren till PBL har begreppet "en- eller tvåbostadshus" definierats.

Enligt TNC 95 (Plan- och byggtermer 1994) är en bostad ett hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. En lägenhet är ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet.

Bostäderna i ett tvåbostadshus har alltid någon eller några gemensamma funktioner. Det kan exempelvis vara gemensam entré, trapphus eller tomt. Det kan även vara att de har gemensamma tekniska funktioner så som vatten-, avlopp-, värme- eller ventilationssystem.

Enligt TNC 95, flerbostadshus är bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Enligt (BFS 2013:14).kap 3:22 - allmänt om utformning av bostäder, ska i en bostad bland annat finnas ett rum för personhygien, rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro, rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila, rum eller avskiljbar del av rum för matlagning, entréutrymme med plats för ytterkläder m.m. Utifrån dessa, bedöms att även lägenheten på vind uppfyller villkoren för att vara en självständigt enhet.

Den fråga som då blir aktuell är hur gränsdragningen ska göras mellan en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I dom MÖD 2019-04-18 mål P 4803-15 anser domstolen att fastighetsindelning, tomtindelning eller upplåtelseform inte bör vara avgörande eftersom dessa förhållanden kan förändras med tiden. Domstolen finner istället att den enhet som ska utgöra ett en- eller tvåbostadshus ska kunna definieras som en självständig del innehållande högst två bostadslägenheter.

I en annan dom MÖD 2014 mål P 660-14 ansåg domstolen att den gemensamma trappan och loftgångarna i kombination med byggnadens utformning i övrigt gav ett intryck att det var en byggnad med fyra lägenheter och att byggnaden var ett flerbostadshus.

### *Lagrum*

Enligt PBL 9 kap 2 §, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad.

Enligt PBL 9 kap 4a §, trots PBL 2 kap, krävs det inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra en särskild bostad komplementbostadshus, som tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Byggnaden kan användas antingen som en komplementbostadshus (självständig bostad) eller som komplementbyggnad, exempelvis förråd, gäststuga eller garage.

Av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att för åtgärder som inte kräver lov krävs en anmälan vid uppförande av en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 b § PBL.

2020-05-04

Av 10 kap. 3 § PBL följer att en åtgärd som kräver en anmälan enligt 6 kap. 5 § PBF inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus (Attefallshus) avslås med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

**Beslut**

Arbetsutskottet föreslår nämnden att bevilja startbesked då huvudbyggnaden bedöms vara ett tvåbostadshus.

**Expedieras till**

Sökande

2020-05-04

§ 124 2020.261 SBN

## Färgaren 5, rivningslov rivning av komplementbyggnad (2019-0449)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-07-03 och avser Rivningslov i efterhand för kulturhistoriskt värdefullt gårdshus på Fastigheten Färgaren 5. Fastigheten och gårdshuset som rivits omfattas av förvanskningsförbudet enligt Plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 §.

### Förutsättningar

Färgaren 5 omfattas av detaljplan DP 168. Gårdshuset revs utan rivningslov sommaren 2019. Byggnaden omfattas av Plan- och bygglagens förvanskningsförbud. Den omfattades inte av ett rivningsförbud i detaljplanen. Byggnaden hade under många år tillåtits att förfalla och var vid rivningen inte längre möjlig att bevara utan kostsamma åtgärder eller nyuppförande av befintlig byggnad. Totalt två tillsynsärenden är upprättade på fastigheten angående det gårdshus som rivits LOV 2015-000091 och LOV 2018-000007.

Enligt 9 kapitlet 10 § Plan- och bygglagen krävs rivningslov för att riva en byggnad, eller en del av en byggnad, inom ett område med detaljplan. I 34 § samma kapitel i Plan och bygglagen stadgas att rivningslov inte får ges om en byggnad bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Bestämmelsen ger en möjlighet att låta de allmänna intressena av att bevara värdefull bebyggelse väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten. Det är kommunen som vid lovgivning bevakar de allmänna intressena (prop. 1985/86:1, s. 288–289). Bristande underhåll är inte skäl för rivning.

Byggnaden ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård och var utpekad i kommunens byggnadsinventering som en bevarandevärd byggnad som skulle skyddas av förbudet mot förvanskning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) 8 kapitlet 13 §. Byggnaden som har rivits var i ett fallfärdigt skick men hade ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Innergården med sina gårdshus var en av de sista och mest oförändrade gårdsmiljöerna i Alingsås. Det rivna gårdshuset var uppfört 1898 av snickaren och handlanden Aron Kopp. Han tillverkade och sålde slöjdvävar såsom träskor, laggkärl och balbomöbler. Varorna såldes på Lilla Torget under marknadsdagarna. I början av 1930-talet genomgick huset en omfattande ombyggnad och höjdes en våning. Gårdshuset uppfördes med en bottenvåning med snickeriverkstäder och bostad. På andra våningen fanns måleriverkstad och lagerlokaler.

Byggnaden mättes upp i samband med rivningen: Längd: 23,8 meter. Bredd: den smala delen 4,7 meter och den breda delen 6 meter. Byggnaden var 6,3 meter hög. Under byggnadens östra ände fanns en källare.

Sökanden har förelagts att inkomma med en byggnadsdokumentation av certifierad sakkunnig enligt KUL. En sådan kulturhistorisk kartläggning och byggnadsdokumentation inkom till Bygglovsenheten 2020-03-27.

### Bedömning

Byggnaden omfattades inte av rivningsförbud i detaljplanen. Det allmänna intresset av ett bevarande av den äldre gårdsmiljön ska vägas mot fastighetsägarens intresse att nyttja sin

2020-05-04

fastighet. I det här fallet skulle om byggnaden ännu var bevarad det allmänna intresset ha vägt över det enskilda, men nu har byggnaden redan rivits och en kulturhistorisk dokumentation av sakkunnig KUL har gjorts. Byggnadsdokumentationen innebär att viktig kunskap om den tidigare byggnaden bevaras och möjliggör bedömning av hur en framtida byggnad på samma placering kan uppföras och utformas. Sammanlagt är, utifrån aspekten att byggnaden redan rivits, förvaltningens bedömning att det allmänna intresset av ett bevarande är tillräckligt i och med den inkomna byggnadsdokumentationen och att rivningslov kan ges trots att gårdshuset var en värdefull byggnad som borde ha bevarats.

**Beslut**

Arbetsutskottet föreslår nämnden att bevilja rivningslov med stöd av 9 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen (PBL)

Avgiften för rivningslovet är 13 902 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 på telefon.

Innan åtgärden anses avslutad ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Åtgärden kräver eventuellt anmälan till Miljöskyddskontoret Alingsås kommun.

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

*Handlingar som tillhör beslutet*

Karta 2019-08-06

Bebyggelseantikvarisk dokumentation 2020-03-27

**Expedieras till**

Sökanden; Grannar fk (Centrum 1:7, Färgaren 3, Färgaren 4, Färgaren 6, färgaren 7);  
Byggnadsinspektör (HS), Byggnadsantikvarie (AK) fk, PoIT, Akten

2020-05-04

§ 125 2020.248 SBN

## Gräfsnäs 1:75, bygglov (2019-0822)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-11-25 och avser Bygglov nybyggnad av enbostadshus på fastigheten GRÄFSNÄS 1:75.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Den sökta byggnadens byggnadsarea är 111,3 kvm (8276\*13451 mm) och uppförs i en våning, på samma plats där ett befintligt bostadshus stått, (rivningslov D RI 2020-000354). Byggnaden avses uppföras 220 m från strandlinjen till sjön Anten, (strandskyddsdispens LOV 2019-000675). Enbostadshuset som avses uppföras är av typen Hjärtevadshus, enplanshus, och uppförs på isolergrund med en röd träfasad (S5040-Y80R) med vita detaljer (S0502-Y). Takbeklädningen är röda betongpannor (4040-Y60R) och en taklutning på 27 grader. Uppvärmningen sker med NIBE 730 frånluftsvärmepump. Kommunalt vatten och avlopp, enskild anläggning för dagvatten. Byggnadshöjden avses bli ca 3,4 m och placeras 5,6 m östra fasaden samt 5,2 m norra fasaden från tomträns mot Gräfsnäs 1:79.

### Förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Fastigheten ingår i en kulturmiljö som räknas in i ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturresevat, Antens västra strand, Järnvägsmiljö med flertalet välbevarade stationsmiljöer, ursprungligen en del av den sk "Västgötabanan" som förband en rad orter i Västergötland med Göteborg. Järnvägen etablerades på ett för Sverige typiskt sätt på privat initiativ, här bl.a. till följd av ökade avsättningsmöjligheter för jordbruksprodukter kring sekelskiftet 1900.

Uttryck för riksintresset; Smalspårig järnväg mellan Anten-Gräfsnäs, Antens station, Humlebo banvaktarstuga, Kvarnbo stationsbyggnad med väntsal, allt uppfört efter mönsterritningar kring 1900, samtidigt som fd postkontor, uthus, semafor och "vattenhäst" vid Kvarnabo. I området ingår även; Gräfsnäs slottsruin, Erska hembygdsgård samt ett stort antal stenåldersboplatser.

### Yttranden

Med anledning av det kulturhistoriska värdet och kulturhistoriska miljön som fastigheten ingår i, har bebyggelseantikvarien beretts tillfälle att inkomma med yttrande avseende nybyggnadens form- färg- och materialverkan.

Yttrande från bebyggelseantikvarien inkom 2020-03-16.

*"Eftersom det ligger så nära byggnadsminnet Anten-Gräfsnäs järnväg samt inom kulturmiljö så blir det av stor vikt hur den nya byggnaden kommer att utformas med tanke på siktlinjer, omgivningspåverkan samt de byggnader som ligger närmast järnvägen.*

*Det är även ett av kommunens viktigaste turistmål och upplevelsevärde ur det*

2020-05-04

*kulturhistoriska perspektivet är av största vikt.*

*Det föreslagna Hjaltevadshuset uppfyller inte de kulturhistoriska aspekterna och det behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen.*

*De borde utgå från befintlig byggnads formspråk fast göra det i en "större storlek" men med likvärdig detaljeringsnivå."*

2020-03-18 skickades en kommunicering om avslag till sökande där man gav dem möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden. I kommuniceringen upplystes sökande om att med stöd av bebyggelseantikvariens yttrande kan inte bygglov beviljas enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen.

2020-03-27 inkommer sökande med yttrande i form av reviderade ritningar där spröjsade fönster lagts till på fasadritningarna.

2020-03-30 meddelas sökande om att revideringen i form av spröjsade fönster inte bidrar till att beslutet om eventuellt avslag ändras, med hänvisning till bebyggelseantikvariens yttrande om att det föreslagna Hjaltevadshuset inte uppfyller de kulturhistoriska aspekterna och behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen.

2020-04-05 inkommer sökande med 4 st fotografier föreställande närliggande bebyggelse. Framgår inte var de närbelägna fastigheterna på fotografierna är belägna i förhållande till den aktuella fastigheten i frågan. Sökande lämnar följande yttrande i e-post meddelande;

*"Vi vill inget hellre än att få bosätta oss i Gräfsnäs med den vackra kulturella miljö och goda grannar. Men vi behöver hjälp med vad som krävs av oss för att kunna genomföra det. "Vårt hus behöver vara mer anpassat vad gäller utformningen"? Vi tycker vårt hus passar in i miljön (med färg, material, form och detaljer) och följer linjen från vårt fritidshus men är lite längre. Vi bifogar några foton på hur det ser ut runt omkring oss så ni kan se varför vi tror att vårt hus passar in."*

Kretsloppsavdelningen har inkommit med yttrande i ärendet 2019-12-10.

*"Anläggningsavgift erlagd. Anslutning mot privata enskilda ledningar."*

### **Bedömning**

Prövningen av om bygglov kan ges för en åtgärd som den aktuella utanför ett område med detaljplan innefattar enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bl.a. en prövning enligt bestämmelserna i 2 kap. samma lag och därmed även en prövning enligt 3 kap. miljöbalken.

Dessa bestämmelser föreskriver att företräde ska ges åt en sådan användning av mark- och vattenområden som från allmän synpunkt medför en god hushållning. De innehåller vidare forskrifter bl.a. om skydd för ekologiskt känsliga områden och områden av riksintresse för bl.a. natur- och kulturmiljövården. Prövningen av om bygglov kan ges i detta fall ska därmed ske utifrån bestämmelser som är direkt relaterade till miljön och innefattar en bedömning av åtgärdens påverkan på miljön.

2020-05-04

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i en kulturmiljö som räknas in i ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturresevat. Detta innebär att ingen påtaglig skada får ske på det värde som riksintresset skyddar.

Då den ursprungliga byggnaden var i så pass dåligt skick att rivningslov beviljats (Lov § D RI 2020-000354) ställs höga krav på den nya byggnaden, vad beträffar tidsenlig utformning, estetisk detaljnivå, och den bör efterlikna den ursprungliga byggnaden i så stor grad det går.

Den föreslagna byggnaden, vilket är ett Hjaltevadshus (hustillverkare), anses inte vara en efterlikning av den ursprungliga byggnaden.

I Miljöbalkens tredje kapitel framgår de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden och dessa ska tillämpas vid beslut om planläggning och vid prövning av ärenden om lov eller förhandsbesked.

Enligt 3 kap. 6 § MB ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. I andra stycket samma paragraf, anges att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Av förarbetena till 3 kap. 6 § MB (prop. 1997/98:45, del 2, s 32) framgår att sådana åtgärder som påtagligt skulle skada värden i sådana natur- och kulturmiljöer som har betydelse från allmän synpunkt och som inte kan återskapas eller ersättas om den en gång förstörs ska så långt som möjligt undvikas. Med åtgärder som kan påtagligt skada menas sådana åtgärder som kan ha en bestående negativ inverkan på det aktuella intresset eller tillfälligt kan ha mycket stor negativ inverkan på detta (a. prop. s 30).

I 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen. En av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Den aktuella byggnaden ska placeras i nära anslutning till byggnadsminnet Anten-Gräfsnäs järnväg samt i nära anslutande till ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturresevat med Antens västra strand, Järnvägsmiljö med flertalet välbevarade stationsmiljöer, Gräfsnäs slottsruin, Erska hembygdsgård samt ett stort antal stenåldersboplatser.

Med stöd av bebyggelseantikvariens yttrande, bedöms den sökta byggnaden inte vara förenlig med kulturmiljövärdet i området avseende form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § 2 p. PBL). Att uppföra det föreslagna enbostadshuset av typ Hjaltevadshus, i ett område som ingår i en viktig kulturmiljö och så även miljöer med viktiga byggnadsminnen skulle åsamka

2020-05-04

påtaglig skada på riksintresset. Det föreslagna Hjaltevadshuset uppfyller inte de kulturhistoriska aspekterna och det behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen och eftersträva tidsenlig detaljnivå.

I det aktuella ärendet görs bedömning att intresset att bevara kulturmiljön och dess bakomliggande historiska karaktär och så även möjligheterna för allmänheten att fortsättningsvis kunna uppleva den historiska atmosfären som är knuten till platsen i form av järnvägsmiljön med kringliggande byggnader, väger tyngre än det enskilda intresset att uppföra en ersättningsbyggnad som inte kan kopplas till den ursprungliga historiska miljön.

Den aktuella kulturmiljön är ett av Alingsås kommuns viktigaste turistmål och upplevelsevärdet för allmänheten är av största vikt. Att uppföra den föreslagna byggnaden i den historiska upplevelsemiljön som är knuten till järnvägsmiljön och som utgör en kulturell turistattraktion, skulle således innebära en påtaglig skada på den kulturella lustresa som järnvägen utgör, vilket strider mot 3 kap. 6 § MB och 2 kap. PBL.

Bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL kan därmed inte beviljas.  
Förvaltningens förslag till beslut: Avslag med stöd av 9 kap. 31 § plan och bygglagen (2010:900).

**Beslut**

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden att återremittera ärendet.

**Expedieras till**

Sökanden; Samtliga fastighetsägare (Gräfsnäs 1:75); Byggnadsantikvarie (AK) fk, Akten



2020-05-04

§ 126 2020.259 SBN

## Gröneslätt 1:18, bygglov (2020-0092)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-04 och avser Bygglov tillbyggnad av enbostadhus och fasadändring på fastigheten GRÖNESLÄTT 1:18 (GRÖNESLÄTTVÄGEN 39).

Ansökan avser två mindre tillbyggnader på den södra (4,85 m\*2,82 m = 13,7 kvm (uppförs i 2 plan, 27,4 kvm bruttoarea)) och västra (2,35 m\*2,29 m = 5,4 kvm) delen av fasaden, fasadändring på den norra fasadsidan i form av isättande av nya fönster samt tillbyggnad av ett nytt våningsplan på bostadshuset, bruttoarea med 79,6 kvm (utöver redan nämnd tillbyggnad i två våningar). Byggnadens nockhöjd ändras från ca 4 m till ca 7,8 m. Över altanen på södra fasadsidan uppförs ett skärmtak, (2,2 m\*7,3 m = 16 kvm). Fasaden utgörs av trä, grön med vita knutar (kulör S6010-G50Y och S 0502-Y). Taket utgörs av svarta betongpannor på huvudbyggnadens tak, svart plåttak används på den amerikanska verandan och uterummet, (kulör S 9000-N). Fönstren är vita (kulör S 0502-Y) tre-glas. Grundläggningssätt kryppgrund.

### Förutsättningar

Fastigheten ligger inom strandskyddat område och utanför detaljplanelagt område, omfattas heller inte av några områdesbestämmelser eller riksintressen. Fastigheten har ett beviljat strandskydd, LOV 2019-000807, § 73 2020.111 SBN

### Yttranden

Fastighetsägarna till Gröneslätt 1:9 och Gröneslätt 1:15 har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet, inga yttranden har inkommit till Samhällsbyggnad inom utsatt tid. Gröneslätt 1:15 inkom med svarsyttrande (2020-03-23), efter att den ordinarie svarstiden löpt ut, utan erinran.

### Bedömning

Fastigheten har en beviljad strandskyddsdispens, LOV 2019-000807, SBN § 2020-73, med tomtplatsavgränsning. Bygglov för de tänkta åtgärderna bedöms därmed kunna beviljas enligt 9 kap 31 §, PBL.

### Beslut

Arbetsutskottet föreslår att bygglov beviljas enligt 9 kap. 31 §, plan- och bygglagen (2010:900).

Utsedd kontrollansvarig är Claes Klintonberg, Prästvågen 18, 441 91 ALINGSÅS. K-behörighet. Behörighetsnummer SC 0202-18 (RISE). Giltig t o m 2023-03-26.

Avgiften för bygglovet är 22 952 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

2020-05-04

**Avgift**

Avgiften för lovet är 22 952 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 2020-02-19. Ärendet lades på sökandes begäran vilandes i väntan på beslut om strandskyddsdispens 2020-03-17. Ärendet återaktiverades på sökandes begäran 2020-04-14 och beslut om lov fattades 2020-05-11. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

**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 ([hakan.soderberg@alingsas.se](mailto:hakan.soderberg@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 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.

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

**Handlingar som tillhör beslutet**

Ansökan 2020-02-04  
 Anmälan kontrollansvarig 2020-02-04  
 Fasadritning, 2 st 2020-02-04  
 Planritning Plan 1 2020-02-04  
 Planritning Plan 0 2020-02-19  
 Situationsplan 2020-02-19  
 Sektionsritning 2020-02-04

**Expedieras till**

Sökanden; Medsökande; Kontrollansvarig ([claes.klintenberg@gmail.com](mailto:claes.klintenberg@gmail.com), Grannar fk (Gröneslätt 1:9, Gröneslätt 1:15); Byggnadsinspektör ([hakan.soderberg@alingsas.se](mailto:hakan.soderberg@alingsas.se)), GIS fk, PoIT, Akten.

2020-05-04

2020-05-04

§ 127 2020.258 SBN

**Hemsjö 1:32, bygglov nybyggnad av lagerbyggnad (2020-0051)****Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-01-21 och avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Ansökan gäller lokaliseringsprövning och nybyggnation av ekonomibyggning/garage på 160 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden planeras att utföras med svart tak i plåt och faluröd träfasad utförd med stående träpanel.

**Förutsättningar**

Fastigheten är placerad utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggning. Den ansökta åtgärden innebär att en ekonomibyggning uppförs på platsen. Den ansökta åtgärden har en större byggnadsarea än befintlig ekonomibyggning på fastigheten. Byggnaden kommer att betjäna bostadshuset som ligger på Hemsjö 1:45 strax intill Hemsjö 1:32.

Enligt Yttrande från Miljökontoret 2020-02-14 är området klassat som naturvärde och högt naturvärde enligt Värdekärnor Natur 2018.

Ansökan bedömdes som komplett 2020-03-31.

**Yttranden**

Berörda grannar har hörts i ärendet och beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

**Bedömning**

Åtgärden uppfyller Plan- och bygglagens krav på placering och utformning och innebär inte en negativ omgivningspåverkan. Åtgärden bedöms lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg- och materialverkan.

Ansökan har prövats mot Plan- och bygglagen 2 och 8 kapitlet (2010:900). Den sammantagna bedömningen är att åtgärden är lämplig från allmän synpunkt och uppfyller förutsättningarna för åtgärden enligt Plan- och bygglagen 9 kapitlet 31 §.

**Beslut**

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

Utsedd kontrollansvarig är: Magnus Fransson , Meridianvägen 1B, 423 38 Torslanda. Certifiering K, Certifiering: RISE SC 0813-12 som gäller till 2022-10-02. Anmälan om kontrollansvarig inkom 2020-03-31.

Avgiften för bygglovet är 19 157 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

2020-05-04

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 på telefon .

Utsakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via [gis@alingsas.se](mailto: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 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*

Situationsplan 2020-01-21

Fasadritningar 2020-01-21

Plan- och sektioneritning 2020-02-07

#### **Expedieras till**

Sökanden; Kontrollansvarig; Grannar fk (Hemsjö 1:17, Hemsjö 1:38, Hemsjö 1:43, Hemsjö 1:45, Hemsjö 1:60, Hemsjö 6:13, Kärrbogärde 1:20. Kärrbogärde 1:39, Pålstorp 1:2);  
Byggnadsinspektör, GIS fk, PoIT, Akten

2020-05-04

§ 128 2020.271 SBN

### **Ingared 4:99, bygglov (2020-0046)**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-01-20 och avser bygglov för nybyggnad av två fritidshus och carport på fastigheten Ingared 4:99.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Ärendet är tidigare behandlat i förhandsbesked SBN § 171 Dnr 2017.264 , LOV 2017-000470, laga kraft 23 jan 2018. Beviljat förhandsbesked gäller för nybyggnation av ett enbostadshus och carport.

Fritidshus 1 uppges få en byggnadsarea på 62,3 m<sup>2</sup>, färdigt golvhöjd +77,7 m, nockhöjd 4 m och taklutning 70. Fritidshus 2 uppges få en byggnadsarea på 30 m<sup>2</sup>, färdigt golvhöjd +77,7 m, nockhöjd 3,85 m och taklutning 70. Carporten uppges få en byggnadsarea på 36,75 m<sup>2</sup> vart av förråd 12,95 m<sup>2</sup> och öppenarea 23,8 m<sup>2</sup>, nockhöjd 3 m, färdigt golvhöjd +77,7 m och taklutning 70.

Fasadbeklädnad stående träpanel i slamfärg NCS S 8000- N, fönster NCS S 2500-N, ytterdörrar NCS S 4050-R och takbeläggning i papp.

Byggnaderna kommer att ställas på plintar, befintlig marknivå kommer inte att ändras. Carporten placeras 8 m avstånd från fastighetsgräns mot syd och 2 m avstånd från frastighetsgräns mot öst. Avstånd mellan carport och hus1, 4,5 m. Avstånd från fastighetsgräns mot väst till närmaste hörn för hus1, 12 m. Avstånd mellan hus1 och hus2 blir 5 m. Avstånd från fastighetsgräns mot väst till närmaste hörn för hus2, 6 m.

#### **Yttranden**

Miljöskyddskontoret har yttrat sig i ärendet angående möjlighet för anslutning till befintlig gemensamt avloppsanläggning på fastigheten Ingared 4:90, se bilaga 2.

Minireningsverket på fastigheten Ingared 4:90 har tillstånd från 2017 och en kontrollrapport har skickats in samma år. Det är dimensionerat för två hushåll vilket motsvarar 10 personekvivalenter. Kapaciteten hos reningsverket bedöms som tillräckligt under förutsättning att den anslutning som tillkommer inte överskrider ett hushåll (5 personekvivalenter).

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 Ingared 4:58, Ingared 4:69, Ingared 4:76 har bedömts vara berörda. Med anledning av att sökanden äger grannfastigheten Ingared 4:90 hade sakägarutskick inte gått ut till Ingared 4:90.

Sakägare intyg utan invändningar har kommit in från samtliga ägare av fastigheterna Ingared 4:58 och Ingared 4:69.

Svar från Ingared 4:76 har ej inkommit.

#### **Bedömning**

Beviljat förhandsbesked avser nybyggnad av ett enbostadshus och carport på fastigheten

2020-05-04

Ingared 4:99. Nyvarande ansökan avser bygglov för två fritidshus och carport på fastigheten Ingared 4:99. Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

**Beslut**

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

Utsedd kontrollansvarig är: Magnus Andersson, Barne-Åsaka, Ånnestorp 703, Nossebro. N-behörighet. RISE (certifieringsorgan). Giltig t o m 2020-06-29.

*Avgift*

Avgiften för lovet är 23 824 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-03-23. Beslut om lov fattades 2020-05-11. 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.

Byggnaderna kommer att anslutas till befintlig gemensamt anläggning för vatten och avlopp tillsammans med befintlig bostadshus på Ingared 4:90.

Dagvatten ska omhändertas inom egen fastighet.

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. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via [gis@alingsas.se](mailto: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 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".

2020-05-04

*Handlingar som tillhör beslutet*

Benämning Ankomststämplad

Ansökan 2020-01-20

Fasad-, plan-, sektion carport 2020-02-06

Karta 2020-02-06

Anmälan om kontrollansvarig 2020-02-10

Fasad-, plan-, sektion hus 1 2020-04-03

Fasad-, plan-, sektion hus 2 2020-04-03

Situationsplan 2020-04-03

**Expedieras till**

Sökanden; Kontrollansvarig (magnus623@hotmail.com); Sakägare delg kv (Ingared 4:58, Ingared 4:69, Ingared 4:76); Byggnadsinspektör (aferdita.jashari@alingsas.se), GIS fk, PoIT, Akten



2020-05-04

§ 129 2020.282 SBN

### Mjönäs 1:15, bygglov (2019-0462)

#### Ärendebeskrivning

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

2020-03-23 återremitterades ärendet efter att ha varit uppe för beslut om avslag i nämnden. Ärendet ska enligt beslut av nämnden "beredas för ett möjligt positivt beslut".

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 sammanbyggs 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 sammanbyggas 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.

2020-03-30 skickades ärendet ut på grannhörande efter att det återremitterats för prövning av möjligt positivt beslut. Fastighetägarna till fastigheterna Mjönäs 1:20, 1:21, 1:28 och 1:29 har fått möjlighet att yttra sig över åtgärden, ingen erinran har inkommit över den sökta

2020-05-04

åtgärden.

#### *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.

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 större. Att grannar till den aktuella fastigheten ställer sig positiv till åtgärden förändrar inte avvikelens omfattning och bygglov kan fortsatt inte beviljas.

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 föreslår att nämnden beviljar bygglov enligt 9:31 C PBL.

#### **Expedieras till**

Sökanden; Grannar fk (Mjönäs 1:20, Mjönäs 1:21, Mjönäs 1:28, Mjönäs 1:29)

#### *Handlingar som ingår i beslutet*

Ansökan 2019-07-08

2020-05-04

Nybyggnadskarta 2020-01-24  
Fasadritning 2020-01-24  
Plan- och sektionsritning 2020-01-24  
Kommunicering om avslag 2020-01-15  
Yttrande från sökande 2020-01-24  
Fotografi Garage 2019-07-08  
Fotografi 1 Hus 2019-07-08  
Fotografi 2 Hus 2019-07-08

2020-05-04

§ 130 2020.032 SBN

### **Parkudden 3, bygglov för nybyggnad av enbostadshus (2018-0835)**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2018-12-21 och avser Bygglov nybyggnad enbostadshus på fastigheten PARKUDDEN 3 (BYGATAN 30). Åtgärden innebär att man bygger ett enbostadshus med två källarplan och två våningar. Huset omfattar en byggnadsarea om 242,5 kvm. Byggnadshöjden uppgår till 7,25 m. Byggnaden har ett platt tak med takbeläggning av plåt. Fasader uppförs av betong och målas i en varmvit kulör. Fönstren är av trä/lättmetall och med vit kulör.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Dp A431 + Dp A 431 Ä, "del av Klinten" + "Bostäder vid Bygatan 30-32", lagakraftvunnen 2014-07-09.

Planbestämmelserna anger bl.a. största sammanlagda byggnadsytan på varje tomt högst 180 m<sup>2</sup>, största höjd 6,8 meter och prickad mark: marken får inte bebyggas.

Vid granskning av ärendet konstateras följande avvikelser:

- Byggnadsarean är 62,5 m<sup>2</sup> större än tillåtet, ca 35%.
- 26 m<sup>2</sup> av byggnaden är placerad på prickad mark.
- Byggnadshöjden överskrider den för planen tillåtna 6.8 meter.
- Byggnaden avviker även från tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler.
- I och med att tvättstugan är placerad på översta våningen dit hissen inte går, saknas tillgänglig tvättmaskin och tvättbänk. Badrummet och sovrummet på 1:a våning klarar inte tillgänglighetskraven för dörrarna. Badrummen och sovrummen på övervåningen är inte tillgängliga pga. avsaknad av hiss dit.
- Ingen av de redovisade uteplatserna är tillgänglig.
- Utslagsvaskvid spisen saknas.
- Städskåp med en bredd om minst 80 cm saknas.

2020-02-17 återremitterar Samhällsbyggnadsnämnden ärendet för att höra sakägare och för att beredas för ett möjligt positivt besked.

#### **Yttrande**

Sökande har 2019-11-18 i föreläggande om komplettering getts möjlighet att ändra utformning och placering av huset men istället inkommit med ett yttrande, se bilaga.

I övrigt se inkomna sakägarsvar och sökandes svar på dem.

#### **Bedömning**

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, varken var för sig eller vid en samlad bedömning.

2020-05-04

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

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

**Beslut**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

**Expedieras till**

Sökanden

Alternativt:

Sökanden, Kontrollansvarig fk, Sakägare fk (Parkudden 1, Parkudden 4 Tuvebo 1:12), Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, GIS-handläggare fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT,

2020-05-04

§ 131 2020.275 SBN

## Rättaregården 4, marklov (2019-0553)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-08-22 och avser Marklov för Ändring av marknivå på fastigheten RÄTTAREGÅRDEN 4 (ÄNGSVAKTAREGATAN 29). Åtgärden avser iordningställande av mark inför nybyggnad av industribyggnad. Ytan som berörs avser 4700 kvm. Marken ska schaktas och sedan fyllas till en nivå under befintlig marknivå. Fyllningen utgörs av betongkross och bärlager 0-150mm, vilket det sedan gjuts betongplattan till den byggnad som avses uppföras enligt separat bygglov (LOV 2019- 000890).

Befintlig marknivå är +75 m (ref +74,33). Höjdskillnad mot referens Ängsvaktargatan mot Vänersborgsvägen; 1,20>0,9>0,5, dvs. +73,13 m >+73,43 m >+73,83 m (se situationsplan).

### Förutsättningar

För den aktuella fastigheten gäller detaljplan DP 156, Verksamheter vid Vänersborgsvägen (laga kraft 2010-10-01). Enligt detaljplanen är området avsett för småindustri.

35 % av fastighetsarean får bebyggas. +73,5 m är lägsta markhöjd över nollplanet inom egenskapsgränserna på fastigheten.

Förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor, både på kvartersmark respektive allmän platsmark, skall renas och fördröjas vid behov, innan det släpps ut till fastighetens förbindelsepunkt respektive dagvattendamm.

Markhöjd får inte ändras mer än 0,5 m utanför byggnader. Undantag kan prövas där byggnadsnämnden prövar lämpligt.

Detaljplanen har upplysningar som anger att för undvikande av sättningar mm skall anvisningar i de aktuella geotekniska utredningarna följas. Dispens krävs för ändring av de öppna vattendikena (från Länsstyrelsen).

Planbeskrivningen anger följande: Dagvattensystemet i planområdet bör planläggas så att det med självfall kan ledas till dammarnas förväntade lågpunkt ca +72 m. Utloppet på dammen rekommenderas att sättas till +71,5 m, dvs ungefär 0,5 m över mottagande dike för att minimera risken för dämning. Med hänsyn till höjdnivåerna är det viktigt att säkerställa att den exploaterade marken i kringliggande område inte understiger nivåer för beräknat 10-års regn. Bräddnivåer bör ligga på ca +73 m och dammens överkant på ca +73,2 m. 2020-03-23 kontakter Trafikverket Samhällsbyggnad på Alingsås kommun och meddelar att markåtgärder har påbörjats på fastigheten Rättaregården 4, i form av schaktning av jordmassor.

I och med att schaktningsarbetet påbörjats har detta lett till att vattenmassor från vägområdet har runnit in på fastigheten i det området som schaktats. Anledningen till att Trafikverket kontakter Samhällsbyggnad är att fastighetsägaren till Rättaregården 4 först sökt kontakt med Trafikverket och velat att de ordnar med dikning för att leda bort vattenmassorna. Separat tillsynsärende har upprättats i frågan om otillåten åtgärd, enligt LOV 2020-000228.

2020-05-04

2020-03-30 skickades en kommunicering om avslag till sökande, där man gav dem möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden. I kommuniceringen upplystes sökande om att marklov inte kan beviljas enligt 9 kap 35 § 1 p PBL.

Sökande uppmanas upprepade gånger att inkomma med revidering av marknivåer. 2020-04-16 inkommer sökande med e-post meddelande där sökande bland annat skriver att de inte kommer att nyttja höjden 73,5, se e-postbilaga.

#### *Bedömning*

Åtgärden strider mot gällande detaljplan i det avseende att marken till stor del ska schaktas ner till en marknivå som ligger under den förskrivna lägsta marknivån på +73,5 m. Eftersom lägsta höjd föreskrivits för att exploaterad mark inte ska understiga nivåer för 10-årsregn, bedöms det inte finnas skäl för att besluta om avvikelse från denna planbestämmelse.

Bedömningen om beslut om avslag kvarstår, trots sökandes skrivelse att de inte kommer nyttja den angivna höjden på 73,5.

De föreslagna marknivåerna strider mot detaljplanen och marklov kan inte beviljas med stöd av 9 kap. 35 § 1 p PBL. Åtgärden kan inte heller ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan.

Förvaltningens förslag till beslut: Avslag med stöd av 9 kap. 35 § 1p, plan- och bygglagen (2010:900).

#### **Beslut**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

#### **Expedieras till**

Sökanden; Akten

2020-05-04

§ 132 2020.285 SBN

### **Trumman 6, bygglov (2020-0157)**

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten TRUMMAN 6 inkom 2020-02-20.

Ärendet avser förläggning av balkong/altan byggd under 2018. Samhällsbyggnadsnämnden har 2018 -06- 07 get bygglov för tillbyggnad av enbostadshuset med ett uterum och balkong/altan. Tillbyggnaden har placerats delvis ovanpå befintlig carport. Uterums byggnadsarean är 4 x 7,3 meter alltså 29,2 m<sup>2</sup> medan balkongens/altanens byggnadsarea är 10,95 m<sup>2</sup>. Interimistisk slutbesked är utfärdat för åtgärden och slutgiltig slutbesked ska utfärdas efter att den pågående arbetet med altanen skulle färdigställs eftersom sökanden har byggt mer än vad bygglovet har angett.

Detta ärende avser bygglov i efterhand för den delen som överskrider arean i den tidigare beviljat bygglov. Enligt inlämnat ansökan är tillbygganden 16.80 m<sup>2</sup> efter att uterum och balkong enligt bygglov i ärende 2018.0143 räknas bort.

Eftersom åtgärden är redan utförd ett tillsyn ärende finns (Dnr 2019.501) och handläggs av samhällsbyggnadskontoret.

#### *Planbestämmelser*

För fastigheten gäller stadsplan A 412 från 1972. Detaljplanen anger bland annat följande: Bostadsändamål, huvudbyggnader ska uppföras fristående. Huvudbyggnad får icke upptaga större areal än 1/5 av tomtens yta samt garage eller gårdsbyggnad icke större areal än 40 kvm. Byggnad får uppföras med högst en våning. Vind får inredas. Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 4 m. Punktprickad betecknat område får inte bebyggas.

Befintlig enbostadshus består av ett våningsplan med inredd vind och källare. Tomtstorlek 865 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean 85,8 m<sup>2</sup> +29,2+10,5=125,5kvm.

#### *Yttrande*

Kretsloppavdelningen i deras yttrande upplyser att vid störning i kommunala VA-ledningar kan yttre altandel påverkas om grävarbete krävs.

Med anledning av den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplan har berörda sakägare underrättas om ansökan och gets tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL.

Ägare av fastigheterna Trumman 7, Trumman 5, Fiolen 17 och Fiolen 18 har bedömts vara berörda

Sakägarintyg, utan invändningar mot den sökta åtgärden, finns från de berörda.

#### *Motivering av förslag*

Enligt PBL 9 kap 2§ 2 st. krävs det bygglov för att göra en tillbyggand. En tillbyggnad är när



2020-05-04

det ökar en byggnads volym åt något håll, antingen uppåt, nedåt eller åt sidan. Även byggnader utan väggar, till exempel större skärmtak eller carportar, kräver bygglov.

Enligt PBL 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen

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

Den befintliga tillbyggnaden har en area på 16,8 kvm och tillsammans med huvudbyggnaden blir byggnadsarean 142,3 m<sup>2</sup>. Enligt detaljplanen får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 1/5 av tomtens yta dvs 173 m<sup>2</sup> som betyder att byggnadsarean överskrids inte. Även byggnadshöjden på 4 m överskrids inte.

Hela tillbyggnaden har placerats på mark som enligt gällande detaljplan får inte bebyggas. I gällande detaljplan är området reserverat för underjordiska ledningar. I samband med upprustning av ledningar av VA- avdelningen under 2018 har också deras läge ändrat och i nuläget bara en liten del av ledningarna ligger under altanen. Kretsloppsavdelningen har ingenting emot under förutsättning att ledningarna görs tillgängliga för reparation, underhåll och liknande.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen från gällande detaljplan kan tas som en liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 31b § första punkten och 31d § som inte motverkar planens syfte.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bygglov kan beviljas för den tänkta åtgärden. Tillbyggnaden har anpassats till befintlig byggnad och stadsbilden.

### Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden beviljas bygglov med startbesked i efterhand med stöd av 9 kap 30 § och 10 kap 23 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Då tillbyggnaden redan är uppförd och färdigställd utfärdas även slutbesked.

### Avgift

Avgiften för bygglovet är 5113 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

### Upplysningar

Lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-avdelningen på samhällsbyggnadskontoret via [gis@alingsas.se](mailto:gis@alingsas.se) eller på telefon 0322-617195, 0322-617194. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete

2020-05-04

tillkomma.

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

*Handlingar som ingår i beslutet*

Benämning Ankomststämplad

Ansökan 2020-03-18

Situationsplan 2020-03-11

Nybyggnadskarta 2020-03-11

Fasadritning 2020-03-11

Plan- och fasadritning 2020-03-11

Konstruktionsritning 2020-03-11

Förslag till kontrollplan 2020-03-11

**Expedieras till**

Sökanden; Kontrollansvarig, Grannar fk ,GIS-handläggare fk, PoIT, Akten