

2020-06-08

Plats och tid	Skräddaren kl. 11:10-13:40	Paragrafer	§§133-154
Beslutande	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Karin Schagerlind (M) Lars Bolminger (L) Lars Larsson (S)		
Övriga deltagare	Fredrik Linusson (Förvaltningschef) Aila Hirvonen Bremefors (Plan- och bygglovschef) §§135-154 Peter Porss (Nämndsekreterare) Mika Lindberg (Avd chef Ekonomi) §§134-135		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras digitalt.		
Sekreterare	Peter Porss		
Ordförande	Karl-Johan Karlsson (C)		
Justerande	Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2020-06-08		
Datum för anslags uppsättande	2020-06-12	Datum för anslags nedtagande	2020-07-04
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		

2020-06-08

- § 133 Information
- § 134 Ekonomiuppföljning
- § 135 Taxa enligt plan- och bygglagen (PBL-taxa)
- § 136 Utnämmande av nytt dataskyddsbud och entledigande av nuvarande
- § 137 Begäran om planbesked, Afzeliiskolan 2 och Afzeliiskolan 3
- § 138 Fregatten 4, tillsyn (2019-0231)
- § 139 Kampetå 1:24, tillsyn olovligt byggande enbostadshus (2020-0203)
- § 140 Korpen 4, förvanskning av q-märkt hus (2018-0470)
- § 141 Lövekulle 1:165, tillsyn olovlig åtgärd (2019-0502)
- § 142 Skämningared 5:2, tillsyn olovligt byggande (2020-0210)
- § 143 Trumman 6, tillsyn olovligt byggande (2019-0501)
- § 144 Gjutaren 18, rivningslov (2020-0058)
- § 145 Hemsjö-Dalen 1:2, bygglov nybyggnad av enbostadshus och garage (2020-0040)
- § 146 Lövekulle 1:165, bygglov nybyggnad av mur (2020-0376)
- § 147 Skepparen 33, bygglov tillbyggnad av rad/kedjehus (2019-0568)
- § 148 Storcken 15, bygglov ändrad användning av affär (2019-0880)
- § 149 Stormansgården 2, bygglov nybyggnad av industribyggnad (2020-0168)
- § 150 Tangon 1, rivning av enbostadshus (2018-0450)
- § 151 Toresgården 3, bygglov ändrad användning av industribyggnad (2020-0078)
- § 152 Ingared 4:76, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0598)
- § 153 Långared 1:54, förhandsbesked (2015-0527)
- § 154 Västerbodarna 1:11, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0347)

2020-06-08

§ 133

Information

Ingen information.

Paragrafen är justerad

2020-06-08

§ 134 2020.035 SBN

Ekonomiuppföljning

Ärendebeskrivning

Enligt Alingsås kommuns styrmodell ska löpande uppföljning ske av nämndens ekonomi. Ekonomiska tabeller med förklaringar till större avvikelser presenteras i bifogad bilaga.

Under rådande omständigheter, då spridningen av Covid-19 påverkar samhället, så finns det stora osäkerheter i de ekonomiska prognoserna.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadsnämndens skattefinansierade verksamheter prognosticerar i dagsläget totalt ett nollresultat. Både positiva och negativa avvikelser påverkar det förväntade resultatet. Investeringsutfallet förväntas också bli i linje med budget totalt sett.

Avfallsverksamheten prognosticerar inte heller någon avvikelse mot resultatbudgeten på sista raden. Investeringsutfallet blir dock lägre än budgeterat eftersom det i dagsläget inte finns behov av att köpa in något nytt fordon.

Totalt prognosticerar VA-verksamheten i dagsläget ett resultat i linje med budget. Verksamheten prognosticerar lägre intäkter än budgeterat såväl från brukningsavgifter från industrier som från anläggningsavgifter men samtidigt prognosticeras verksamhetens kostnader (inklusive avskrivningar och räntekostnader) i nuläget totalt bli motsvarande lägre, vilket kompenserar det förväntade intäktsbortfallet.

Årets VA-investeringar prognosticeras till 83 979 tkr, vilket är 36 712 tkr under budgeterad nivå. Flera större avvikelser förekommer på projektnivå på grund av förskjutningar i projektens tidplaner, men huvudsakligen orsakas denna avvikelse av förseningar i projektet för ombyggnad av ARV Nolhaga.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner den ekonomiska månadsuppföljningen.

Expedieras till

KS

Paragrafen är justerad

2020-06-08

§ 135 2020.327 SBN

Taxa enligt plan- och bygglagen (PBL-taxa)

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämndens plan- och byggtaxa uppdaterades senast 2016. Sedan dess har flera förändringar skett, bland annat har en taxerabatt införts i plan- och bygglagen och hanteringen av brandfarliga och explosiva varor har flyttats från bygglovsenheten till Räddningstjänsten. I dagsläget råder en allmän ekonomisk instabilitet med anledning av Corona-krisen, och framför oss har vi ökade lagkrav på digitalisering av bland annat detaljplaner.

SKR:s nya underlag för beräkning

SKR (Sveriges kommuner och regioner) tog 2019 fram ett nytt underlag för beräkning av plan- och byggtaxa. SKR:s nya underlag består av två olika delar - en för bygglov och en för plan. Underlaget tar utgångspunkt i en annan typ av beräkningar än den i nu gällande plan- och bygglovstaxan. Den nya beräkningsmodellen bygger på schabloner av dels olika åtgärder (exempelvis nybyggnad enbostadshus, tillbyggnad av garage etc.) och dels olika handläggningsmoment (exempelvis registrering, platsbesök, lovprövning etc.), som i kombination med varandra leder till den slutliga kostnaden som ska tas ut.

För att kunna ta fram en taxa enligt SKR:s nya modell behöver förvaltningen jobba fram schabloner och genomsnittskostnader, antingen genom fördjupning i verksamheternas tidsredovisning eller genom "fallstudier" i representativa ärenden. Förvaltningens bedömning är att arbetet med att ta fram sådana underlag bör ske under en tidsrymd motsvarande cirka en höst eller en vår, för att bli så heltäckande att de kan användas som relevanta schabloner.

Behov av taxehöjning

Förvaltningen har för avsikt att göra ta fram ett förslag till taxa som bygger på det nya underlag som beskrivits ovan. Att göra en så grundlig förändring av hela beräkningsmodellen är dock tidskrävande och för att ha en plan- och bygglovsverksamhet i balans behöver beslutsprocessen för en revidering av taxan sättas igång redan nu – detta för att kunna träda i kraft 1 januari 2021. Parallellt med att denna revidering träder ikraft kan förvaltningen arbeta om taxan utifrån SKR:s nya underlag, för att den ska bli mer rättvisande över tid.

Den nu gällande taxan har som sagt inte reviderats sedan 2016. Samtidigt har kostnaderna för verksamheten ökat, vilket beror dels på att den nu gällande taxan saknar årlig indexuppräknings, samtidigt som bland annat digitaliseringskostnader i bygglovsverksamheten ökat eftersom 2018 var ett år då bygglovsverksamhetens nya digitaliseringsresa påbörjades. Därtill har taxerabatten i PBL införts.

Planverksamheten kommer under 2021 behöva genomgå en digitaliseringsprocess, eftersom digitala detaljplaner kommer att bli ett lagstadgat krav från och med 1 januari 2022.

Ytterligare en faktor behövs tas med och det är att nuvarande prognos om beräknade

2020-06-08

skatteintäkter förväntas bli lägre kommande år.

Detta sammantaget motiverar att taxan höjs för att förvaltningen fortsatt ska kunna driva en fungerande plan- och bygglovsverksamhet.

Förslag till höjningar i korthet

Förvaltningens förslag till den revidering av taxan som behövs är att N-faktorn justeras till 1,2 och att timtaxan höjs till 1120 kr, samt att taxan kompletteras med en bestämmelse om årlig index-uppräknning enligt PKV (Prisindex för kommunal verksamhet). Förvaltningens förslag till ändringar är markerade i rött i taxedokumentet.

Höjningen av N-faktorn behöver ske med anledning av att Alingsås är en storstadsnära kommun med högt tryck på byggande och planering och hård konkurrens om kompetens driver upp kostnaderna.

Den nya taxan föreslås börja gälla 1 januari 2021.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förvaltningens förslag till ny taxa enligt plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa den nya taxan och att den nya taxan börjar gälla 1 januari 2021.

Expedieras till

KS/KF

Paragrafen är justerad

2020-06-08

§ 136 2020.368 SBN

Utnämmande av nytt dataskyddsbud och entledigande av nuvarande**Ärendebeskrivning**

Dataskyddsförordningen reglerar att varje personuppgiftsansvarig offentlig myndighet ska utse dataskyddsbud som övervakar den personuppgiftsansvariges efterlevnad av dataskyddsförordningen.

Avtal har tecknats med Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) där förbundet har anställt ytterligare ett dataskyddsbud utöver nuvarande. Avtalet reglerar att GR därmed tillhandahåller dataskyddsbud för Ale kommun, Alingsås kommun, Härryda kommun, Lerums kommun, Lilla Edets kommun, Partille kommun, Stenungsunds kommun samt Öckerö kommun.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret föreslår, med anledning av tecknat avtal med Göteborgsregionens kommunalförbund, att Johan Borre och Madeleine Wäli utses till dataskyddsbud för samhällsbyggnadsnämnden.

I samband med utseende av ovanstående personer föreslås att samhällsbyggnadsnämndens nuvarande dataskyddsbud Göran Westerlund entledigas från sitt uppdrag.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Johan Borre och Madeleine Wäli utses som dataskyddsbud för samhällsbyggnadsnämnden från och med 1 september 2020.

Göran Westerlund entledigas som dataskyddsbud för samhällsbyggnadsnämnden från och med 1 september 2020.

Expedieras till

KLK, SBK ledningsgrupp

Paragrafen är justerad

2020-06-08

§ 137 2019.623 SBN

Begäran om planbesked, Afzeliiskolan 2 och Afzeliiskolan 3

Ärendebeskrivning

En komplett ansökan har inkommit 2020-04-17 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planlägningsarbete.

Planansökans syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra dryga 100 nya bostäder, äldreboende, mötesplatser och en levande, aktiv kyrka.

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

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: För fastigheterna gäller äldre stadsplan A407 från 1972, och för fastigheten Afzeliiskolan 2 gäller ändring av planen som antogs den 14 december 2015 och lagakraft datum 2 februari 2017. Ändring avser en ny egenskapsbestämmelse med följande skyddsbestämmelse: q – Byggnader med kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap 13 § och 14 § PBL får inte rivas. Men fastigheten Afzeliiskolan 2 har senare behandlats i Samhällsbyggnadsnämnden beslut SBN § 132, 4 september 2018. Beslutet avser rivningslov för enbostadshus och komplementbyggnaderna (garage och lillstuga) samt jordkällaren. Anledning till beslut var att fastigheten var angripen av äkta hussvamp. Byggnaderna på fastighet Afzeliiskolan 2 har rivits.

För fastigheten Afzeliiskolan 3 gällande detaljplan 1972-05-02 anger "Område för samlingslokaler".

Generell bedömning: Ändring utgörs av att anpassa nu gällande detaljplan till dagens behov och bebyggelse. I prövning av detaljplanen måste undersökas kvarterens utformning i relation till gatan. Gatan är del av ett väldigt välanvänt gång- och cykelstråk. Det är viktigt för kommunens invånare att gatan känns trygg och välkomnande. Det är viktigt att undersöka tillgänglighet för räddningstjänstens fordon, utrymning, brandposter, och framkomlighet för att köra/tömna avfall.

Kulturhistorisk bedömning: Fastigheten Afzeliiskolan 2 ingår i Kulturmiljöprogrammet där den främre delen är av högst värde. Smidesgrinden med stenstolpar och de äldre träden är viktiga delar som man bör ta hänsyn till i prövning av detaljplan. Dessa hör samman med smidesgrind och äldre träd på motsatta sidan in till prästgården. Pingstkyrkans huvudbyggnad är ett viktigt inslag i miljön. En kulturhistorisk utredning behövs i prövning av detaljplan.

Avvikelse från ansökan: Bebyggelsens utformning och en kulturhistorisk utredning.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Bebyggelsens placering, tillgänglighet, kulturmiljö, parkeringar, framkomlighet.

2020-06-08

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Trafikutredning, buller- och riskutredning, kulturhistorisk utredning.

Slutligt antagande: En ny detaljplan bedöms kunna antas under år 2023. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast 2021. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en prioritering mellan de olika detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till Afzeliiskolan 2 och 3, med avvikelser enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Expedieras till

SBK Plan (CS, AV)

2020-06-08

§ 138 2020.335 SBN

Fregatten 4, tillsyn (2019-0231)

Ärendebeskrivning

2019-04-04 upprättade Samhällsbyggnad, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Fregatten 4. Enligt anmälan har det tidsbegränsade bygglovet på ett förråd och ett plank på fastigheten löpt ut.

Det tidsbegränsade bygglovet, med ursprungligt startdatum 1996-02-20, avseende en förrådsbyggnad på 51,6 kvm (12,0*4,3 m) och ett plank, löpte ut 2011-09-30 och enligt Street smart view daterad 2019-09-26, står byggnaden och planket kvar och har inte avvecklats. Det första tillfälliga bygglovet beviljades 1996-02-20 enligt beslut § 038, dnr 1996-0022 och var förlagt på 10 år. Förlängning av tillfälligt bygglov beviljades 2006-12-22 enligt beslut § D 1034 i ärende 2006-1218 tom 2011-09-30. Ytterligare en förlängning om tidsbegränsat lov beslutades 2011-10-26 enligt beslut § D 751 i ärende 2011-0650 fram till 2016-10-26.

En skrivelse har skickats till fastighetsägarna 2020-04-01, enligt vilken de informerades om ovan anført samt att en åtgärd som utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat lov måste tas bort eller upphöra innan lovens giltighetstid går ut. De har även blivit informerade om att det varken krävs bygglov, rivningslov eller anmälan för att ta bort eller återställa åtgärden. Om åtgärden inte tas bort eller upphör inom angiven tid blir den olovlig och byggnadsnämnden måste då ingripa med tillsyn.

Fastighetsägarna gavs tillfälle att yttra sig i ärendet 2020-04-01 enligt 11 kap. 58 § PBL.

Fastighetsägare till den aktuella fastigheten meddelar över telefon 2020-04-03 att det är en pågående detaljplaneprocess på fastigheten, som fastighetsägaren själv betalar. Fastighetsägarna har i samråd med Alingsås kommun startat detaljplaneprocessen för att den prickade marken, som förrådet och planket är placerade på, ska tas bort och på så sätt kunna behålla byggnadsverken som det tidigare tidsbegränsade bygglovet berör. Fastighetsägaren hänvisar Samhällsbyggnad att ta kontakt med planarkitekten som handlägger detaljplanen på uppdrag av byggnadsnämnden.

Samhällsbyggnad kontaktar planarkitekten 2020-04-03 och får bekräftat att det är en pågående detaljplaneprocess på fastigheten.

2020-04-15 bekräftar även Planchef, Alingsås kommun, att det pågår en planändring på fastigheten och att detaljplanen beräknas antas under året 2020.

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.

En åtgärd som utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat bygglov måste tas bort

2020-06-08

eller upphöra innan lovets giltighetstid går ut. Det innebär exempelvis att en byggnad som är uppförd med stöd av ett tidsbegränsat bygglov måste rivas.

Att ta bort eller återställa den åtgärd som har utförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov kräver inte bygglov, rivningslov eller anmälan. Detta eftersom avvecklingen är en del av det tidsbegränsade bygglovet. Byggherren har ansvaret för att avvecklingen sker och att platsen eller byggnaden återställs.

Det finns möjlighet att ansöka om permanent bygglov för åtgärden om det är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand. Byggnadsnämnden ska då pröva åtgärden på nytt. Om permanent bygglov inte kan ges ska byggnadsnämnden ingripa genom tillsyn.

Förrådet och planket är helt placerad på prickmark på fastigheten, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Det är i dagsläget, utifrån aktuell detaljplan, således inte sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand. Ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL är således inte aktuellt i detta ärende.

Eftersom åtgärderna har uppförts enligt beviljat tidsbegränsat bygglov är det inte aktuellt att hantera frågan avseende byggsanktionsavgift i detta ärende. Detta på grund av att startbesked utfärdats enligt det tidsbegränsade bygglovet 10 kap. 23 § PBL och att åtgärden således inte har påbörjats innan byggnadsnämnden gett startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Någon överträdelse har därför inte begåtts i det avseende som 11 kap. 51 § PBL syftar till.

Fastighetsägaren har låtit bli att vidta den åtgärd som krävs, dvs. ta bort förrådsbyggnaden och planket i enlighet med det tidsbegränsade bygglovet 2006-12-22 § D 1034. Fastighetsägaren har därmed brutit mot en skyldighet enligt lagen och därför är det aktuellt att åtgärdsförelägga fastighetsägarna genom att de inom skälig tid skall ha tagit bort förrådsbyggnaden och planket som står placerat i tomtgräns mot väg E20.

Enligt uppgift från planavdelningen, Alingsås kommun, pågår ett detaljplanearbete på den aktuella fastigheten, som skulle kunna innebära att åtgärderna blir planenliga och att bygglov i efterhand därmed skulle kunna vara möjligt. Detta planarbete kommer enligt planavdelningen mest troligt att vara färdigt under hösten 2020. Med hänsyn till detta bedöms det vara skäligt att åtgärden som måste utföras enligt detta ärendes åtgärdsföreläggande, ska utföras senast 8 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft. Detta medför att hänsyn tas till det detaljplanearbete som pågår och om detaljplanen antas och vinner laga kraft, kan möjligen bygglov i efterhand beviljas för åtgärderna innan tiden löper ut för åtgärdsföreläggandet. Om bygglov i efterhand kan beviljas i enlighet med den nya detaljplanen, kan detta ärende avskrivas, eftersom ett beviljat bygglov i efterhand också bedöms innebära att åtgärdsföreläggandet är uppfyllt.

Det bedöms vara skäligt att föreläggandet förenas med ett vite på 10 000 kr, eftersom det tillfälliga lovet upphörde att gälla 2016-10-26 och fastighetsägaren inte har vidtagit åtgärd, genom att avveckla förrådsbyggnaden och planket. Detta innebär att vitet ska krävas, om åtgärder enligt föreläggande inte har gjorts inom 8 månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Varje fastighetsägare ska vardera enskilt betala 5000 kr i vite.

Föreläggandet riktas mot de båda ägarna av fastigheten.

2020-06-08

Beslut

Ärendet bordläggs till arbetsutskottets sammanträde 7 december 2020.

Expedieras till

Fastighetsägare; Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet); PoIT, Akten

2020-06-08

§ 139 2020.319 SBN

Kampetå 1:24, tillsyn olovligt byggande enbostadshus (2020-0203)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om sanktionsavgift för överträdelse från beviljat bygglov på fastigheten KAMPETÅ 1:24.

Bygglov beviljades för nybyggnation av enbostadshus den 27 oktober 2017 (§ D 826). Åtgärden fick startbesked 27 november 2017. I bygglovet beslutades att bostadshuset skulle få en färdig golvhöjd (FG) på +86,25. En lägeskontroll gjordes för den aktuella byggnaden den 29 december 2017 samt en verifierande lägeskontroll den 19 mars 2020. Vid lägeskontrollen 2017 konstaterades att färdig golvhöjd inte överensstämde med höjden i det beviljade bygglovet. Istället för +86,25 är byggnaden uppförd med en färdig golvhöjd på +87,69, vilket innebär en differens med 1,44 meter jämfört med höjden i bygglovet.

Avvikelsen i höjd bedöms vara så stor att den inte inryms inom det befintliga bygglovet. Åtgärden har därför utförts utan giltigt bygglov och startbesked.

Byggherrarna har, i skrivelse från Samhällsbyggnadskontoret skickad den 15 maj 2018, givits möjlighet att vidta rättelse, dvs. att justera höjden till den höjd som beslutades i bygglovet, alternativt att söka bygglov i efterhand för byggnaden med den nya höjden och därmed betala en sanktionsavgift för överträdelsen. I skrivelsen informerades byggherrarna om att en sanktionsavgift kommer att tas ut om de väljer att söka bygglov i efterhand. En beräkning av sanktionsavgiften bifogades skrivelsen. Byggherrarna gavs även möjlighet att inkomma med ett yttrande angående den aktuella överträdelsen.

Byggherrarna inkom den 31 maj 2018 med en skrivelse, där de bland annat framför att de förstår att det tyvärr har blivit fel i hanteringen och att ändring i lov borde ha sökts då höjden ändrades efter att de sett hur höjden som angivits inte stämde med hur terrängen på plats såg ut. De anser att sanktionsavgiften är allt för högt i förhållande till felet. De framför även skälen till förändringen av höjden, samt meddelar att de avser att söka bygglov i efterhand, då huset inte kan sänkas nu när det står på plats. Skrivelsen i sin helhet biläggs detta förslag till beslut.

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 m.m.

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att den byggnad som uppförts på platsen inte överensstämmer med det bygglov som har beviljats för åtgärden. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den höjd som byggnaden fått inte inryms inom beviljat lov, vilket innebär att förändringen bedöms vara lovpliktig.

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

2020-06-08

om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Sanktionsavgiften för den aktuella överträdelsen är beräknad till 100 276 kronor.

Beräkningen av avgiften redovisas i en bilaga till detta förslag till beslut.

På grund av att det aktuella bostadshuset ligger utanför detaljplanerat område, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse, bedömer samhällsbyggnadskontoret att det finns skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften till hälften. Den aktuella byggnadsplatsen ligger ute på landsbygden, utan nära intilliggande grannar. Avvikelsen från det givna bygglovet är förhållandevis stor, men den påverkan som överträdelsen får på intilliggande grannar samt på samhället i övrigt bedöms vara mycket begränsad. Det bedöms därför inte skäligt att ta ut full sanktionsavgift för överträdelsen.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta att följa förvaltningens förslag men sätter ner byggsanktionsavgiften till en fjärdedel, 25 069 kr, med hänvisning till 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)."

Expedieras till

Fastighetsägarna till Kampetå 1:24.

2020-06-08

§ 140 2020.360 SBN

Korpen 4, förvanskning av q-märkt hus (2018-0470)**Ärendebeskrivning**

2018-07-02 upprättades det ett tillsynsärende på fastigheten Korpen 4 efter att ett telefonsamtal inkommit till Samhällsbyggnadskontoret. I anmälan uppges det att en nyligen och möjligtvis pågående förvanskning sker på en byggnad som ligger i ett kulturskyddat område. I anmälan uppges det att ett fönster monterats där det funnits en dörr.

2018-03-16 beviljades det bygglov för ändrad användning på samma byggnad enligt bygglovsärende LOV 2017-000850, beslut § D 219. Beslutet avsåg ändrad användning av butikslokal till bostäder samt även en fasadändring på den södra fasaden, mot Drottninggatan. Den befintliga entrén till den tidigare butikslokalen skulle sättas igen och ersättas med ett fönster i liknande originalutförande.

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

Den aktuella fastigheten ligger inom detaljplan A 455, Ändring av detaljplan för Alingsås, (Kv. Hägern, Korpen, Månen, Hästskon, Friden, Pärlan, Jägaren och Kronan), daterad 1980-05-20.

Fastigheten finns omnämnd i Kulturmiljöinventeringen, Alingsås kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 mars 2008 § 65. Fastigheten innehar kulturmiljövärde B, vilket innebär att fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde som innebär att byggnaden är så värdeull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Kvarteret Korpen delades in och bebyggdes under 1700- talets första hälft och hade ursprungligen en kvadratisk form indelat i fyra långsträckta och genomgående tomter efter medeltida mönster. Samtliga byggander tillhör den småskaliga och traditionella trästadsens bebyggelse. Bebyggelsen i kvarteret är till vissa delar bland de äldsta bevarade i stadskärnan Alingsås och har både lokalt- och kulturhistoriskt värde.

Byggnaden på fastigheten Korpen 4 är ett välbevarat bostadshus i två våningar med inredd vind. Sadeltaket är klätt med lertegel. Fasaden har äldre locklistpanel, fönster och fönsteromfattningar. Tillsammans med övriga byggnader på fastigheten innehar byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde.

2020-04-14 skickades en kommunicering till dåvarande fastighetsägare vilken var fastighetsägare och byggherre under tiden fönstret installerades enligt bygglov LOV 2017-000850. I skrivelsen gavs Fastighets Ab Färgaregatan 1 möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 11 kap. 58 § PBL.

2020-05-05 inkom Fastighets Ab Färgaregatan 1 med yttrande enligt nedan;

"Fastigheten Korpen 4 har byggts om från lokal till två lägenheter. På bygglovet är angivet att bef. dörr mot Drottninggatan sätts igen och görs om till ursprungligt utseende med fönster i

2020-06-08

samband med ombyggnaden till lägenheterna. Detta framgår av inlämnade ritningar helt klart att det är ett fönster där i stället. Bygglovets är beviljat byggnaden är slutförd och slutbesked är utfärdat och godkänt. Samband med ansökan om bygglov av lokalen till lägenheterna så var vi i kontakt med Annika Kaas som tyckte det var positivt att vi skulle sätta igen dörren och sätta in ett fönster på samma ställe som dörren och då få tillbaka utseendet på fastigheten som den ursprungligen såg ut. Annika Kaas har tittat på byggnationen efter den var klar och hade bara synpunkter på fönstret att de då inte var snickeriutfört och hade samma utseende som de andra fönstren. Detta har åtgärdats genom att snickeriföretag har låtit göra ett fönster som ser ut som dom andra, likaså färgen på fönstret och bläck på fönstret. Vi anser inte vi har gjort något fel utan vi har tagit kontakt med byggnadsnämnden och Annika Kaas för att göra riktigt vi har lämnat in de handlingar som stadsbyggnadskontoret begärt i samband med ombyggnaden och sökt bygglov. Byggnationen är slutförd och slutbevis är utfärdat och klart och byggnaden är färdigställd. Att sätta dit en dörr skulle innebära att fasaden ändras från idag ursprungligt utseende riktighet. Till fel utseende. Dessutom går det inte att sätta en dörr där eftersom det är en lägenhet idag.”

Bebyggelseantikvarien har inkommit med yttrande i ärendet 2020-05-18;

”Bifogar bilder på det fönster som ersatt en sentida dörröppning. Det nya fönstret är inte utformat likt befintliga originalfönster och förvanskar därmed fasaden och det höga kulturhistoriska värdet.

Fönstret skall ha genomgående spröjs i de övre fönsterbågarna och spröjsen är ditsatta utanpå glaset. Istället för traditionell kittning har en list satts för att efterlikna utseendet. Gångjärnen är grövre samt är inte inmalade i fönstrens kulör.

Är även tveksam till att linoljefärg använts.

Ett korrekt utformat fönster skall vara en kopia av de ursprungliga vilket skall ha:

- Genomgående spröjs i den övre fönsterbågen
- Kittning i mötet mellan glas och träbåge
- Smäckra gångjärn som är inmalade med fönstrets kulör. Fönstret skall målas med linoljefärg.”

2020-05-19 inkommer sökande med svarsyttrande;

”Här kommer pdf på fönstren Korpen 4 Drottninggatan. Det fönster som är utbytt är det som det står nr 28 ovanför. Som Du ser är alla lika identiska det enda är att färgen på det nya fönstret inte hunnit blekna lika mycket som de andra fönstren det är lika färg linoljefärg röd med samma färgnummer men solen har inte hunnit bleka fönstret lika mycket ännu. Alla fönstret är tillverkat i trä och utförd av snickeriverkstad och som sagt Annika Kaas har sett fönstren på plats och godkänt dom.” (se foton bilaga)

2020-04-02 skickades en skrivelse till nuvarande fastighetsägare, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3, som gavs tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-07 inkom en skrivelse från den nuvarande fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår det att Bostadsrättsförening Färgaren 1-3 anser sig vara helt utan ansvar för de

2020-06-08

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.

Diskussion kan föras om en eventuell förvanskning har skett i aktuellt ärende, då byggnaden omfattas av ett högt kulturhistoriskt värde och byggnadens yttre exteriör bedöms ha förvanskats av åtgärden i och med att fönstret som har installerats inte tar hänsyn till byggnadens kulturvärde och omgivande kulturmiljö.

Bygglov är dock beviljat för den aktuella fasadändringen, enligt ärende LOV 2017-000850 och slutbesked har beviljats för åtgärden 2019-10-01, § D SIBes 2019-000779. Med anledning av detta måste fönstret ha ansetts vara godkänd inom ramen för det beviljade bygglov och därför görs ingen bedömning om fönstret som installerats är av sådan art som strider mot förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL samt strider mot varsamhetskraven enligt 2 kap. 6 § första stycket, 8 kap. 14 § och 8 kap. 17 § PBL. Något ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL är därför inte heller aktuellt.

Påbörjat utan startbesked

Av fastighetsägarens yttrande, inkommen 2018-10-12, framgår att bostäderna har tagits i bruk. Att åtgärderna enligt bygglovsärende LOV 2017-000850, är färdiga framgår även av de handlingar som inkommit från kontrollansvarig, inför begäran om slutbesked i samma ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden stämmer överens med beviljat bygglov och att åtgärden är färdigställd inför ibrukttagande och att ibrukttagande innan slutbesked har skett. Detta innebär indirekt att fasadändringen som bygglovet även avser, har påbörjats innan startbesked har beviljats, eftersom startbesked inte ännu (2020-05-19) har beviljats. Slutbesked beviljades dock efter att sökande ansökte om slutbesked, vilket inte ändrar bedömningen avseende att åtgärden har påbörjats innan startbesked beviljats.

En åtgärd som innebär att en byggnad byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt är lovpliktigt enligt 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Således är den fasadändring som skett en bygglovspliktig åtgärd enligt 9 kap. 2 § PBL. En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas utan att ett startbesked utfärdats enligt 10 kap. 3 § PBL. När någon trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörjat en sådan åtgärd som omfattas av lovplikt ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Eftersom den bygglovspliktiga fasadändringen 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. 3a § PBL.

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

Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelserna begicks var ägare till fastigheten eller den som begick överträdelserna eller fått fördel av överträdelserna. 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

2020-06-08

fastighetsägaren, Fastighets AB Färgaregatan 1. Fastighets AB Färgaregatan 1 var fastighetsägare när överträdelsen begicks samt är 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 (2020-04-14).

Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den yta som fasadändringen omfattas av. I detta fall utgörs ytan av den ursprungliga butiksdörren som ersatts med ett fönster. Butiksdörrens area var 2,94 kvm (1400*2100 mm).

För att ha påbörjat en sådan fasadändring på 2,9 kvm utan startbesked, för ett flerbostadshus, ska en byggsanktionsavgift på 6 050 kr tas ut enligt 9 kap. 10 § 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

Med stöd av 9 kap. 3 a § PBF halveras byggsanktionsavgiften.
 $((0,25*47300)+(0,002*47300*2,9))/2 = 6050$ kronor.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

En byggsanktionsavgift på 6 050 kr tas ut av tidigare fastighetsägare till fastigheten Korpen 4, Fastighets AB Färggatan 1, org. Nr 16556983-1240, för att utan startbesked ha påbörjat en sådan åtgärd som kräver lov, genom att ha påbörjat en fasadändring 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. 10 § 3 p. § plan- och byggförordning (2011:338), PBF

Faktura sänds separat.

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.

2020-06-08

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för (3c) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift enligt föreskrifter som 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 begåtts. Vid prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara 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

2020-06-08

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. 10 § 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 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:

3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan 2018-07-02

Skrivelse Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 2020-04-01 (exp)

Yttrande, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 2020-04-07

Skrivelse Fastighets AB Färgaregatan 1 2020-04-14 (exp)

Yttrande, Fastighets AB Färgaregatan 1 2020-05-05

Yttrande bebyggelseantikvarie 2020-05-18

E-postmeddelande Fastighets AB Färgaregatan 1 2020-05-19

Bilagor:

Handlingar som tillhör beslutet

Hur man överklagar

Expedieras till

Tidigare Fastighetsägare rek MB (Fastighets AB Färgaregatan 1); Nuvarande fastighetsägare DelGKv (Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3); Akten

2020-06-08

§ 141 2020.358 SBN

Lövekulle 1:165, tillsyn olovlig åtgärd (2019-0502)**Ärendebeskrivning**

2019-07-19 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett

tillsynsärende på fastigheten Lövekulle 1:165. Ärendet upprättades efter att det vid slutsamråd för ärende LOV 2017-000517 (Nybyggnad av enbostadshus med garage) framgick att en stödmur uppförts på fastigheten utan erforderligt bygglov och startbesked.

2019-10-01 har ett tillsynsbesök gjorts på fastigheten och fotografier har tagits på den aktuella muren.

2020-03-30 har en skrivelse skickats till fastighetsägarna enligt vilken de informerades om det upprättade tillsynsärendet och att muren är bygglovspliktig och uppförd på mark som inte får bebyggas. De gavs tillfälle att yttra sig samt informerades om möjligheten till rättelse.

Fastighetsägaren har 2020-04-15 över e-post i huvudsak yttrat att de diskuterat den aktuella muren med ansvarig byggnadsinspektör (ärende LOV 2017-000517) vid ett platsbesök varpå inspektören meddelat att det skulle vara godkänt att lägga till denna mur i bygglovet i en relationsritning. Vid slutsamråd var dock inte byggnadsinspektören intresserad av detta utan anmälde istället att den var uppförd utan bygglov. Fastighetsägaren önskar således att muren läggs till som relation vid det slutgiltiga slutbeskedet.

Fastighetsägaren har informerats om att oavsett om muren kommer finnas med i relationshandlingar inför slutbesked, är den bygglovspliktig och kräver bygglov, eftersom den inte ingick i det bygglov som beviljades enligt ärende LOV 2017-000517. De har även blivit informerade om att muren är uppförd på prickmark, dvs mark som inte får bebyggas, vilket även gäller murar.

Fastighetsägaren har 2020-04-30 meddelat över e-post att de avser att söka bygglov i efterhand för stödmuren.

2020-05-07 har ansökan om bygglov för den aktuella muren inkommit, enligt ärende LOV 2020-000376. Frågan om bygglov beviljas eller inte hanteras under samma nämndssammanträde som detta ärende.

Enligt inkomna ritningar i ärende LOV 2020-000376 har den aktuella stödmuren en längd på 23 löpmeter.

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.

Den aktuella stödmuren är till största delen över 1 meter hög. Hela muren bedöms således vara bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

2020-06-08

Stödmuren finns inte redovisad på någon av de ritningar som ingår i beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage enligt ärende LOV 2017-000517. Något bygglov eller startbesked fanns således inte för muren när den uppfördes.

Stödmuren är i sin helhet placerad på mark som enligt detaljplan DP 81 (antagen 2000-06-13) är prickad och 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. En ansökan om bygglov har dock inkommit i efterhand, vilket medför att frågan avseende om ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL krävs i ärendet, inte behöver behandlas.

Frågan om byggsanktionsavgift är dock fortfarande aktuell, eftersom åtgärden utförts utan startbesked. Fastighetsägarna har yttrat att de har fått intrycket av att åtgärden var godkänd inom ramen för det beviljade bygglovet för enbostadshuset och garaget på samma fastighet, om muren lades in som en relationshandling i efterhand. Någon skriftlig redogörelse för detta går inte att finna i vare sig protokollet från arbetsplatsbesöken eller i protokollet från slutsamrådet. I protokollet för slutsamrådet framgår att en stödmur hade satt upp i tomtgräns mot Höjdvägen.

Att stödmuren skulle finnas med som relationshandling inför slutbesked i ärende LOV 2017-000517 skulle inte medföra att den kan räknas in inom ramen för det beviljade bygglovet för enbostadshuset och garaget. Stödmuren är bygglovspflichtig och kräver bygglov, vilket inte fanns vid tillfället för uppförandet och således ska en byggsanktionsavgift tas ut för denna överträdelse.

Det bedöms att byggsanktionsavgiften solidariskt ska tas ut av båda fastighetsägarna till den aktuella fastigheten (Lövekulle 1:165), som även är de som begått överträdelsen. Stödmuren är uppförd efter att bygglov för enbostadshus och garage beviljades 2017-12-19 (LOV 2017-000517), vilket innebär att fastighetsägarna getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks. Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på längden av den stödmur som har uppförts. Enligt ansökan om bygglov för stödmuren (LOV 2020-000376) är stödmurens längd 23 löpmeter. Detta medför en byggsanktionsavgift på 12 062 kronor enligt 9 kap. 12 § 8 p. PBF.

Avgiften bedöms stå 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. Avgiften ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Fastighetsägarna har blivit informerade om att ingen byggsanktionsavgift ska tas ut om rättelse sker och att rättelse innebär att den olovligt utförda fasadändringen tas bort, innan frågan om sanktion tas upp i Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2020-06-15. Ingen rättelse har skett.

2020-06-08

Beräkning $(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 23) = 12\,062 \text{ kr.}$ **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta att följa förvaltningens förslag men sätter ner byggsanktionsavgiften till en fjärdedel, 3 016 kr, med hänvisning till 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307)."

Expedieras till

Fastighetsägare till fastigheten Lövekulle 1:165, rek MB, Akten

2020-06-08

§ 142 2020.278 SBN

Skämningared 5:2, tillsyn olovligt byggande (2020-0210)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser beslut om sanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation av enbostadshus utan startbesked på fastigheten Skämningared 5:2.

Byggherren var i kontakt med samhällsbyggnadskontoret på Alingsås kommun ett antal tillfällen under år 2018 och 2019, för att diskutera och utreda förutsättningarna för en tänkt rivning av fritidshus och uppförande av nytt bostadshus med tillhörande komplementbyggnad.

Byggherren uppfattade situationen, i den dialog som hölls med samhällsbyggnadskontoret, som att rivningslov och bygglov inte krävdes för de åtgärder som avsågs utföras. Ett befintligt fritidshus skulle rivas på grund av att byggnadens stomme var i dåligt skick, då den var angripen av skadeinsekter och därmed hade fått omfattande skador. Ett nytt bostadshus skulle byggas på befintlig grund samt en komplementbyggnad uppföras i anknytning till bostadshuset.

Dialogen med samhällsbyggnadskontoret skedde till stor del muntligen, varför delar av dialogen inte finns nedskrivna. Under denna dialog fick byggherren intrycket att de tänkta åtgärderna inte behövde bygglov. Byggherren påbörjade därför projekteringen av det nya bostadshuset och anlätade en entreprenör för genomförandet.

I slutskedet av projekteringsfasen, precis innan byggnationen av bostadshuset skulle påbörjas tog byggherren återigen kontakt med samhällsbyggnadskontoret. Denna gången kunde samhällsbyggnadskontoret konstatera att den åtgärd som byggherren tänkte utföra var bygglovspliktig, trots de eventuella indikationer som byggherren fått muntligen i ett tidigare skede. Samhällsbyggnadskontoret informerade även att åtgärden inte fick påbörjas förrän bygglov och startbesked var beviljat. Om åtgärden ändå påbörjades skulle bygglovet prövas i efterhand och en sanktionsavgift tas ut för överträdelsen.

Då byggprojektet precis var i startskedet och husleverans redan var bokad, så valde byggherren att gå vidare med byggnationen och pröva åtgärden genom ett bygglov i efterhand, medveten om att detta skulle medföra en sanktionsavgift. Bygglov söktes därefter inom kort för åtgärden, men då byggnationen påbörjades utan startbesked ska en sanktionsavgift tas ut på grund av överträdelsen.

Byggnationen påbörjades enligt byggherren under v. 47 (2019) och överträdelsen har även fotodokumenterats av samhällsbyggnadskontoret i februari 2020.

Bygglov i efterhand för den aktuella åtgärden har behandlats och beviljats i separat ärende, dnr 2019-0806.

I samband med det aktuella sanktionsärendet har byggherren fått ta del av detta förslag till beslut och även getts möjlighet att inkomma med ett yttrande angående den aktuella överträdelsen. Byggherrens yttrande finns med som bilaga till förvaltningens förslag till

2020-06-08

beslut.

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 m.m.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att uppförandet av det aktuella bostadshuset är bygglovspliktigt, i enlighet med 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL). Samhällsbyggnadskontoret kan genom ett platsbesök och fotodokumentation konstatera att den bygglovspliktiga åtgärden har påbörjats utan bygglov och startbesked.

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 av oaktsamhet.

Sanktionsavgiften för den aktuella överträdelsen är beräknad till 88 451 kronor.

Beräkningen av avgiften redovisas i en bilaga till detta förslag till beslut.

Det är byggherren som har ansvar för att bygglov söks om en bygglovspliktig åtgärd avses genomföras. Det finns inga skriftliga bevis på att samhällsbyggnadskontoret gett felaktiga råd eller anvisningar avseende bygglovsplikten för den aktuella nybyggnationen. Det finns dock inte heller skriftlig dokumentation över att byggherren i rådgivningsskedet blivit instruerad att söka bygglov för den tänkta nybyggnationen.

De tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret som under rådgivningsstadiet har varit i kontakt med byggherren arbetar inte kvar på Alingsås kommun. Det gör det svårt att utreda vad som har framkommit i den muntliga dialogen mellan parterna.

Den skriftliga dokumentation som finns mellan byggherren och samhällsbyggnadskontoret som rör de aktuella frågorna visar att byggherren fått svar att det inte krävdes rivningslov eller rivningsanmälan för rivningen av det tidigare fritidshuset på fastigheten. Det kan även utläsas att en av de tidigare tjänstemännen kan ha uttryckt sig otydligt i sin dialog med byggherren. Det finns därför skäl att anta att samhällsbyggnadskontoret, i alla fall delvis, brustit i tydlighet vid information angående bygglovsplikten för det aktuella bostadshuset. Detta medför att samhällsbyggnadskontoret nu gör bedömningen att det är oskäligt att ta ut full sanktionsavgift för överträdelsen. Sanktionsavgiften föreslås därför sänkas till hälften av ordinarie belopp, dvs. 44 226 kr.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF, påförs de båda ägarna till fastigheten Skämningared 5:2 solidariskt en byggsanktionsavgift på 44 226 kronor.

2020-06-08

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun. En faktura kommer att skickas ut separat.

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

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan om tillsyn 2020-03-12

Fotodokumentation 2020-03-12

Beräkning av byggsanktionsavgift 2020-04-08

Yttrande från byggherren 2020-04-16

Expedieras till

Fastighetsägarna till Skämningared 5:2.

2020-06-08

§ 143 2020.380 SBN

Trumman 6, tillsyn olovligt byggande (2019-0501)

Ärendebeskrivning

I samband med ansökan om slutbesked 2019-06-03 för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten TRUMMAN 6 (MELODIVÄGEN 6) förekom att sökanden har byggt mer än vad bygglovet har angetts.

Platsbesök gjordes 2019-07-18 och tillsynsärende upprättades 2019-07-19.

Ett nytt platsbesök genomfördes 2019-11-13 och samhällsbyggnadskontoret bedömde att åtgärden var anmälningspliktig enligt 6 kap 5§PBF. Sökanden informerades om bedömningen 2019-12-12 och uppmanades att komma med svar om han avser att göra frivillig rättelse eller komma med en ansökan om bygglov i efterhand. Sökanden upplystes att om bygglov beviljas i efterhand ska även byggsanktioner tas ut utöver avgiften för bygglov.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand inkom 2020-02-20.

Ärendet behandlades i nämndens sammaträde 2020-05-11 och bygglov med startbesked i efterhand beviljades med stöd av 9 kap 30 § och 10 kap 23 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten Trumman 6 solidariskt byggsanktionsavgifter om totalt 12 037 kr kronor för att den bygglovspliktiga åtgärden tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Byggsanktionsavgiften ska enligt PBL 11 kap 61§ betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59§.

Upplysningar

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

Yttrande

Tjänsteskrivelsen har skickats till fastighetsägarna för yttrande. Yttrande inkom 2020-05-26. Fastighetsägarna anför att åtgärden har utförts ej uppsåtligen och att de är fullt medvetna att de är ytterst ansvariga för vad som har skett. Fastighetsägaren ansöker om att

2020-06-08

sanktionsavgiften ska sättas ner eftersom de har hela tiden har handlat i god tro om att de kunde uppföra aktuell tillbyggnad enligt informationen som de fick från sakkunnig. Fastighetsägaren menar att avgiften är orimlig hög och står inte i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och tycker att även en halvering av avgiften är straff nog.

Motivering av förslag till beslut

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 2 § krävs det bygglov för en tillbyggnad det vill säga en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym uppåt, åt någon sida eller nedåt.

Enligt 9 kap 4 b § för en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Den byggda tillbyggnaden är större än 15 kvm och inrymmer därmed inte i beskrivningen för ett bygglovsbefriade tillbyggnad en så kallad attefallstillbyggnad.

Ärendet har prövats genom bygglov och bygglov med startbesked i efterhand har beviljats.

Lagrum

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 uppsåtligen eller har skett av oaktsamhet.

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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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.

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

2020-06-08

laga kraft.

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

Beräkning av sanktionsavgift

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.

Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2020 års PBB som är 47 300 kr.

Enligt Plan och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p § byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en

sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

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

Aktuellt prisbasbelopp för 2020 är 47 300 kr

Beräkningsgrundande formel $((0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})) / 2$

Beräknad sanktionsavgift : 12 037 kr

Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Uträkning sanktionsavgift- tillbyggnad

Foto

Skrivelse

Yttrande från fastighetsägare

Expedieras till

Fastighetsägarna rek MB , Akten

2020-06-08

§ 144 2020.223 SBN

Gjutaren 18, rivningslov (2020-0058)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-01-24 och avser Rivningslov rivning samt nybyggnad av industribyggnad på fastigheten GJUTAREN 18 (JÄRNVÄGSGATAN 11).

Rivningen omfattar en yta på 1488 kvm bruttoarea. På samma plats uppförs en ny byggnad som tillbyggs befintlig byggnadsdel, som enligt beslut i ärende LOV 2019-000330 ska rivas och ersättas med en ny tennisbana. Den aktuella åtgärden i detta ärende ska således i dagsläget bedömas vara en tillbyggnad.

Den sökta tillbyggnadens byggnadsarea och bruttoarea är 642 kvm respektive 2050 kvm. Byggnaden uppförs i fyra våningar. Entréplan, plan 1 och plan 3 ska användas som restaurang och bar. Plan 2 ska användas som kontor och konferens. Byggnadshöjden blir 12 m. Fasad uppförs i plåtkassetter, glas, fasadskivor - ljusgrått/vitt.

Sökande anger att parkeringsbehovet tillgodoses genom bland annat 8 parkeringsplatser på kommunens pendelparkering, fastigheten Tuvebo 1:10.

Sökande har angett att endast byggnaden, inte dess användning, omfattas av den aktuella ansökan, eftersom Samhällsbyggnadsnämnden enligt ärende LOV 2019-000330 redan beviljat bygglov för ändrad användning från industribyggnad till servering/bar på den aktuella platsen. Det beslutet avsåg bland annat följande:

"Ombyggnad utförs på byggnadens norra del och omfattar 733,5 kvm bruttoarea och avser följande:

Plan 1 ändrar användning från verkstad till servering/bar. 2500 mm rumshöjd. Planlösning ändras väsentligt men ingår i ombyggnaden. RWC finns. Ramp från entré tillkommer. Plan 2 ändrar användning från kontor till servering/bar. 2600 mm rumshöjd. Planlösning ändras väsentligt men ingår i ombyggnaden. Hiss tillkommer. Terrass på befintligt tak tillkommer.

Mittendelen av byggnaden ändras från varmlager till lounge med toaletter och dusch."

Det beviljade bygglovet för den ändrade användningen omfattar inte den nya byggnaden, utan endast den byggnad som ska rivas. Den ändrade användningen omfattar inte heller lika stor yta som den nya byggnadsdelen utgör. Den nya byggnadsdelen går således inte att koppla ihop med det beviljade bygglovet, utan ärendet ska i sin helhet hanteras som ett nytt ärende.

Sökande har angett att det innebär tekniska svårigheter att ombygga den befintliga byggnaden till täkt ändamål, enligt det tidigare beviljade bygglovet. Sökande har 2020-04-07 inkommit med ett yttrande innehållandes tidigare e-post från en konstruktör som gjort bedömningen att stora åtgärder måste vidtagas för att få funktionella verksamhetsytor i byggnaden och för att få en rationell byggnation och en ekonomisk byggkostnad bör alla befintliga byggnader rivas och ersättas med byggnader som uppfyller dagens krav. Bifogat yttrandet är konstruktionsritningar på grundplan och tak- och bjälklagsplan som redovisar

2020-06-08

vilka åtgärder som hade behövts göras på den befintliga byggnaden om man ska utföra den i enlighet med tidigare bygglov. Med hänsyn till detta har därför sökande beslutat att utföra åtgärden genom en nybyggnad (tillbyggnad), vilket föranlett detta ärende.

2020-04-20 har Samhällsbyggnadsnämnden beslutat att ärendet återremitteras till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt besked, enligt beslut § 93 2020.223.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan A185 (laga kraft 1955-02-18). Detaljplanens bestämmelser anger bland annat följande: Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m. Området 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 i området. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed skall 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Yttranden

Sökande har över e-post 2020-03-20 blivit informerad om att bygglov inte kan beviljas eftersom servering/bar inte är förenligt med industriändamål. Inte heller är konferens/kontor förenligt med industriändamål, om inte den användningen är kopplad till industriverksamhet.

Sökande har 2020-04-17 yttrat att Alingsås Energi, Trafikverket och Länsstyrelsen har verkställt utredningar. Att den västra nödutgången bör flyttas är något sökande tar hänsyn till. Sökande anger att det finns ett servitut på Alingsås Energis mark som de har nyttjanderätt över. Ventilation utförs i enlighet med alla föreskrivna lagar och normer. Fönster anpassas enligt brandskyddsdocumentation. Den nya byggnaden är indragen från tomtgränsen en meter, till skillnad från nuvarande byggnad som ligger på prickmark. Geoteknisk undersökning ska genomföras om bygglov godkänns. Avseende klorerande lösningsmedel görs en tätning av plattan, motsvarande en radontätning. Byggnaden har tidigare använts som pappersfabrik och därför skulle de, om bygglov beviljas, ta hänsyn till det rivningsavfall som förekommer.

Med anledning av nämndens återremiss har ärendet gått ut på grannhörande enligt 9 kap. 25 § PBL. Yttranden och synpunkter har inkommit från fastighetsägare till grannfastigheterna Gjutaren 24 (Alingsås Energi Nät AB), Gjutaren 23 (Ante Fast A+ AB) och Centrum 1:20 (Staten Trafikverket).

Alingsås Energi Nät AB har 2020-05-15 yttrat att de bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i form av fjärrvärmeproduktion inom fastigheten Gjutaren 24. I fastigheten finns två stycken oljepannor om vardera 16 megawatt. Vidare finns 2 oljetankar om 120 kubikmeter respektive 90 kubikmeter. Anläggningen fungerar som spets och reservanläggning och ägaren klassar denna anläggning som samhällsviktig. På fastigheten finns även en nätstation för högspänning vilken förser delar av kvarteret med ström. Vidare anges att innergården till fastigheten Gjutaren 24 är inhägnad och låst. Inhägnaden utgör en

2020-06-08

del av fastighetens skalskydd och innergården får under inga omständigheter blockeras, då akuta åtgärder eller revisionsarbeten måste kunna utföras utan hinder dygnet runt. På grund av detta föreslår de att nödutgång "Väster" flyttas. Vidare anges att de vill ta del av och yttra sig angående brandskyddsdocumentationen innan bygglov beviljas. Vidare anges även att Alingsås Energi Nät AB har tillstånd enligt miljöbalken att bedriva värmeproduktion inom fastigheten och fastighetsägare till Gjutaren 18 bör beakta detta vid bland annat val av ventilation, fönster mm.

Ante Fast A+ AB har 2020-05-05 yttrat att de är positiva till detta nybyggnadsprojekt, men värnar om sin egen fastighet Gjutaren 23 och dess framtida utvecklingsmöjligheter och har därför följande synpunkter; de skall också få möjlighet att riva och bygga ny fastighet likvärdig Gjutaren 18, både gällande byggnadshöjd och byggnation ut till dess fastighetsgräns. Därför är det viktigt att brandskydd uppfylls för detta ändamål och att eventuella brandskyddskrav ej belastas deras fastighet Gjutaren 23 eller att fastighetsägaren till fastigheten Gjutaren 18 motsätter sig detta i framtiden. De fönster som finns mot deras fastighet närmast gatan är ok, däremot bör takterassen dras in så att det i framtiden ej går att passera denna väg till deras eventuella framtida takterass, dvs ömsesidiga regler och samförstånd.

Trafikverket har 2020-05-06 yttrat att planområdet ligger strax söder om Västra stambanan som är utpekad som riksintresse för kommunikation i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 §. Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. I och med att fastigheten är lokaliserad inom 150 meter från Västra Stambanan bör kommunen göra en bedömning av riskerna med hänsyn till farligt gods. Trafikverket utgår från att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden inhämtas och beaktas för detta bygglov. Det är Trafikverkets uppfattning att bygglov kan beviljas på föreslagen placering.

Sökande har blivit informerad om de inkomna yttrandena men har inte inkommit med något yttrande utöver det som inkommit 2020-04-17.

Miljöskyddsinspektör har 2020-03-17 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet framgår att det krävs inventering samt rivningsplan innan rivning påbörjas. Vidare framgår att det inom kvarteret Gjutaren har varit industriverksamheter under lång tid och att de därför bedömer att det är särskilt viktigt att det i samband med en rivning görs en historisk beskrivning av hur byggnaden använts tidigare. Utifrån ett historiskt underlag kan bedömning därefter göras om det finns material i byggnaderna där särskilda hänsyn behöver tas gällande rivningsavfallet.

Det framgår inte av överlämnade handlingar på vilket sätt sökande kommer ta hänsyn till att platsen är förorenad och på vilket sätt den nya byggnaden kommer utföras så att klorerade lösningsmedel inte sprids till inomhusluften. Vid ombyggnation eller ändringar i en byggnad där det förekommer klorerade lösningsmedel i marken, som det gör inom aktuell fastighet, behöver det säkerställas att man bygger på ett sätt som inte förvärrar situationen. Eftersom området bedöms som förorenat får grävarbeten inte påbörjas utan en anmälan till miljöskyddskontoret. Det kan också behövas en miljöteknisk markundersökning för att bedöma vilka risker som föreligger inför ett schaktningsarbete. Beroende på vad en miljöteknisk markundersökning visar kan det också krävas efterbehandlingsåtgärder. Inom kvarteret Gjutaren har det under lång tid varit miljöfarliga verksamheter som använt klorerade lösningsmedel. Ämnet har hittats inom området men det krävs mer undersökningar. De driver just nu en omfattande utredning eftersom det upptäckts att ämnet sprids i relativt höga

2020-06-08

halter via en pumpbrunn vid gångtunneln Alingsås station. Källan har inte hittats men kvarteret Gjutaren är en av de misstänkta områden som utreds. Klorerade lösningsmedel är ett giftigt ämne som anrikas i naturen, är cancerframkallande, giftigt för akvatiska system, hormon- och reproduktionsstörande och kan ge långsiktiga skador på organ- nervsystem. Ämnet sprids på flera sätt och är svårt att utreda på grund av sitt komplexa spridningssätt. Ämnet är lättflyktigt och sprids till inomhusluft i byggnader som står på mark där ämnet förekommer. Mätningar har utförts i intilliggande fastigheter nyligen och ämnet har detekterats vid mätningen.

Bedömning

Varken den sökta delen som avser kontor/konferens eller bar/restaurang är förenlig med detaljplanens markanvändning som är industriändamål och bygglov kan därför inte beviljas med stöd av 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området 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. Åtgärden utförs inom 4,5 m från fastighetsgränser, men detta föranleder ingen annan bedömning i ärendet eftersom bygglov inte kan beviljas.

Vad Alingsås Energi, Trafikverket och Länsstyrelsen har verkställt för utredningar, enligt sökandes yttrande (2020-04-17), är oklart.

Med hänsyn till Miljöskyddskontorets yttrande bedöms fastigheten inte vara lämplig utifrån hälsa, säkerhet och risker för den användning som söks. Marken är förorenad i det avseende att det förekommer klorerade lösningsmedel i marken, vilket är ett giftigt ämne som är cancerframkallande, giftigt för akvatiska system, hormon- och reproduktionsstörande och kan ge långsiktiga skador på organ- nervsystem. Eftersom fastigheten är avsedd för industriändamål är dessa risker något som tagits i beaktande vid planläggningen. Att bevilja bygglov för någon annan användning än industriändamål, exempelvis restaurang/bar/kontor/konferens, innebär att fastigheten inte används på det sätt som detaljplanen syftar till, dvs på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess egenskaper, läge och behov.

Användningen bedöms innebära risk för säkerhet med hänsyn till de yttranden som är inkomna från Alingsås Energi Nät AB samt Trafikverket. Någon brandskyddsbeskrivning har inte heller inkommit för att kunna bedöma att risker inte föreligger. Detta föranleder dock ingen annan bedömning i ärendet eftersom bygglov inte kan beviljas. Vid ett eventuellt beviljande krävs att man tar hänsyn till att kostsamma säkerhetshöjande åtgärder i senare skeden undviks, så att inte utvecklingen av befintliga verksamheter i området förhindras.

Rivningslov bedöms dock kunna beviljas, men eftersom nybyggnaden är en förutsättning för att rivningen ska utföras samt eftersom rivningen ingår i samma ansökan, bedöms det vara skäligt att hela ansökan avslås.

2020-06-08

Vad sökande anfört i sina yttranden föranleder inte någon annan bedömning.

Beslut

Arbetsutskottet hänskjuter beslutet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (bengt-ake@byggekonomen.se), Akten

Vid ev. bygglov: Grannar fk (Centrum 1:20, Gjutaren 23, Gjutaren 24, Gjutaren 26, Tuvebo 1:10); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT

2020-06-08

§ 145 2020.354 SBN

Hemsjö-Dalen 1:2, bygglov nybyggnad av enbostadshus och garage (2020-0040)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage på fastigheten Hemsjö-Dalen 1:2.

Bostadsbyggnaden uppförs i ett plan och får en byggnadsarea på 171 m². Takvinkeln blir 27 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir +181,0. Byggnaden får en byggnadshöjd på 2,9 meter och en nockhöjd på 5,0 meter. Byggnaden placeras ca 60 meter från närmaste tomtgräns.

Komplementbyggnaden (garage) får en byggnadsarea på 96 m². Takvinkeln blir 27 grader. Byggnadens FG blir +180,9. Byggnaden får en byggnadshöjd på 3,5 meter och en nockhöjd på 5,5 meter. Byggnaden placeras 1,5 meter från huvudbyggnaden.

Byggnaderna utformas med träpanel i grå kulör och takbeläggningen utgörs av betongpannor. Åtgärden ansluts till enskild anläggning för vatten, avlopp och dagvatten.

Byggnadsplatsen utgörs av avverkad skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur samt inom sekundär vattenskyddszone för sjön Ömmern. Platsen ligger inom riksintresse friluftslivet ("Delsjö- Härskogenområdet") samt inom landskapsbildsskyddat område. Tillstånd från landskapsbildsskyddet är utfärdat av Länsstyrelsen 2020-04-14 (dnr 521-11055-2020).

Yttranden

Berörda grannar, Hemsjö 6:15, Hemsjö-dalen 1:10, Hemsjö-dalen 1:2, Hemsjö-dalen 1:6, Hemsjö-dalen 1:7, Hemsjö-dalen 3:1, Hemsjö-dalen 3:3, Hemsjö-krok 2:1, Hemsjö-åsen 1:4, Pelabo 1:2 och Pelabo 1:7, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Hemsjö-dalen 1:10, Hemsjö-dalen 1:2, Hemsjö-dalen 1:6, Hemsjö-dalen 3:1, Hemsjö-dalen 3:3, Hemsjö-krok 2:1, Hemsjö-åsen 1:4 och Pelabo 1:2, utan synpunkter eller invändningar mot förslaget.

Hemsjö 6:15 och Hemsjö-dalen 1:7 skriver i sitt yttrande:

"Placeringen av infart och garage bör tas i särskilt övervägande då dagvatten med eventuella kemikalier (olja/tvättmedel) riskerar att rinna ned i den närliggande våtmarken och bäcken. Bäcken rinner sedan vidare ned genom ett område med skyddade insekter, för att slutligen rinna ut i Ömmern."

Pelabo 1:7 skriver i sitt yttrande:

2020-06-08

”Då vi i området ännu inte fått tillgång till internet genom fiber så behöver varje tillfälle att få fram kanalisation tas till vara. Den tilltänkta byggnaden kommer att behöva gräva kanalisation för avlopp och troligen även elström tvärs genom Krok-Österdalens vägsamfällighet. Jag vill då påpeka värdet av att då även lägga ner ett extra fristående rör tillsammans med övriga rör för eventuellt kommande behov av tvärförbindelse genom vägen för internet fiber för nu eller i framtiden byggnaden och

eventuellt för grannars behov. Röret bör vara av diameter 100 mm. En karta behöver upprättas över rörets dragningsväg, koordinater (RT90) för ändpunkter, som sedan skall finnas tillgänglig hos byggnadsnämnden i Alingsås kommun och hos fastighetsägaren. Vill här påpeka att även om Vattenfall lägger ner ett rör här så kommer de inte acceptera att det utnyttjas för nämnt ändamål. Vill även tipsa om byggnaden nu eller senare ansluts till minireningsverk så behövs det även en

kanalisation/kabeldragning från huset till den.”

Sökande har 2020-05-17 lämnat ett svar på grannarnas synpunkter:

”Som svar på yttrande från Hemsjö 6:15 och Hemsjö-dalen 1:7 så hänvisas till miljöbalkens hänsynsregler. Kraven gäller även för privatpersoner som därför ska undvika att tvätta sina bilar så att föroreningarna riskerar att ledas till öppna diken och dagvattenbrunnar. Vid byggnation av garaget samt tillfartsvägen kommer denna hänsynsregel att beaktas.

Som svar på yttrande från Pelabo 1:7 kommer detta självklart att tas i beaktande när fastigheten byggs. Allt i samråd med Vattenfall samt dem som ansvarar för fiberdragning.”

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.

Platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärderna är tänkta att placeras utgörs av avverkad skogsmark utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller motsvarande värdefullt växtliv.

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

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 samhällsbyggnadsnämnden besluta:

2020-06-08

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

Utsedd kontrollansvarig är: Toni Schmidt, Viktoriagatan 8, 441 33 Alingsås.
K-behörighet. RISE SC 0533-16, Giltig t o m 2021-11-27.

Avgiften för bygglovet är 48 952 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.

Arbetet ska planeras och åtgärder ska vidtas så att körskador i terrängen undviks. Om körskador uppstår ska de lagas och marken ska återställas till ursprungligt skick.

De förutsättningar och villkor som beslutats i Länsstyrelsens beslut om tillstånd att uppföra nytt bostadshus och komplementbyggnad inom landskapsbildsskyddat område, dnr 521-11055-2020, ska följas vid genomförandet av byggnationen.

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 åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

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

2020-06-08

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om bygglov 2020-01-20

Situationsplan 2020-02-28

Plan- och sektionsritning, A1 2020-02-28

Fasadritning, A2 2020-02-28

Fasadritning, A3 2020-02-28

Plan-, fasad- och sektionsritning garage, A4 2020-02-28

Marksektionsritning, A5 2020-02-28

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Hemsjö-dalen 1:10, Hemsjö-dalen 1:2, Hemsjö-dalen 1:6, Hemsjö-dalen 3:1, Hemsjö-dalen 3:3, Hemsjö-krok 2:1, Hemsjö-åsen 1:4, Pelabo 1:2), Sakägare rek MB (Hemsjö 6:15, Hemsjö-dalen 1:7, Pelabo 1:7), Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, PoIT.

2020-06-08

§ 146 2020.353 SBN

Lövekulle 1:165, bygglov nybyggnad av mur (2020-0376)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-05-07 och avser Bygglov nybyggnad av mur på fastigheten LÖVEKULLE 1:165 (HÖJDVÄGEN 112).

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av en stödmur, som redan är uppförd. Ett tillsynsärende är upprättat i ett separat ärende (LOV 2019-000502). Muren är 23,0 m lång och murens höjd är 1,0 m, på den högsta delen och har sedan en fallande höjd. Muren är placerad längst med gräsmattan mot Höjdvägen. För den tänkta åtgärden krävs bygglov enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan DP 81, Skår (Laga kraft 2002-02-04).

Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder och den största sammanlagda nybyggnadsarean 200 kvm per fastighet. En huvudbyggnad samt garage, förråd, bastu eller gäststuga får uppföras. Fastighetsindelning skall ske enligt planbeskrivning och illustrationskartans intentioner.

Punktprickad mark får inte bebyggas.

Endast friliggande hus, endast en lägenhet per fastighet.

Fasader på nya byggnader skall utgöras av trä. Vid tillbyggnad av äldre hus skall anpassning ske till husets nuvarande fasadmaterial.

Bostadshuset ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns och gårdsbyggnad minst 1 m från tomtgräns. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,0 m för huvudbyggnaden och 3 m för förråd och garage.

Yttranden

En kommunicering om avslag har skickats till sökande 2020-05-15 där sökande även gavs möjlighet att yttra sig.

2020-05-19 inkommer sökande med yttrande och vill att ärendet tas upp för beslut till Samhällsbyggnadsnämnden.

Kretsloppsavdelningen, Alingsås kommun inkom 2020-05-12 med en upplysning; "Beakta läge på inkommande VA-ledningar vid byggnation"

Bedömning

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

Åtgärden som ansökan avser ska uppföras helt på punktprickad mark som enligt planen, antagen 2002, inte får bebyggas. Detaljplanens bestämmelser ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde när planen antogs (se bl.a Mark- och miljödomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P8223-14). Den byggnadslagstiftning som gällde före PBL:s ikraftträdande

2020-06-08

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 P8651-15). 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 1p § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbeskrivning, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Stödmuren placeras helt på mark som inte får bebyggas. Den prickbetecknade marken sträcker sig 5,85 m till 5,97 m in på fastigheten, med utgångspunkt från den södra tomtgränsen som vetter mot lokalgatan, Höjdvägen. Muren placeras ca 2,5 m in på fastigheten från den södra tomtgränsen och ca 4 m in, från fastighetsgräns mot Lövekulle 1:164. 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 2017-0317 i mål nr P 5414-16).

Utifrån en sammanvägd bedömning 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 bestämts i detaljplanen, eftersom denna avvikelse bara kan tillämpas för användningsbestämmelser och inte 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 bygglagen. Åtgärden kan inte heller betraktas som en 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

Ärendet återremitteras till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt besked.

Expedieras till

Sökanden; Akten

2020-06-08

§ 147 2020.175 SBN

Skepparen 33, bygglov tillbyggnad av rad/kedjehus (2019-0568)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-09-02 och avser Bygglov tillbyggnad av rad/kedjehus på fastigheten SKEPPAREN 33 (JUNGMANSGATAN 2C).

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av rad/kedjehus i form av en inglasad uteplats, utan uppvärmning, med måtten 3900*6000 mm, totalt 23,4 kvm. Byggnadshöjden avses bli 2,3 m. Tillbyggnaden uppförs på plintgrund. Fasaden utgörs av glaspartier som monteras på lättmetallbågar. Taket får en lutning på 5 grader och täckmaterialet är kanalplast.

Tillbyggnaden placeras helt på punktprickad mark och i tomtgräns intill yttervägg på grannfastigheten, Skepparen 34, samt i tomtgräns mot Skepparen 32.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan A 441, Kv. Skepparen mm, laga kraft 24 april 1978.

Enligt detaljplanen är området avsatt för bostadsändamål och får endast utgöras av radhus. Huvudbyggnaden får uppföras med högst två våningar och därutöver får vind icke inredas. Högsta tillåtna byggnadshöjd på huvudbyggnaden får inte överstiga 7,6 m. Gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 m.

Punktprickat område får icke bebyggas. Där så prövas utan olägenhet kunna ske, får dock till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad företagas, även om byggnaden är belägen inom punktprickning betecknad områdesdel.

Yttranden

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig eller inkomma med ändring i ansökan 2020-01-29. Sökande har valt att inte inkomma med yttrande eller ändring inom föreslagen tid, 2020-02-13.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-20, SBN § 96, att återremittera ärendet till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt besked.

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har grannar och sakägare getts tillfälle att yttra sig.

2020-05-05 inkommer samtliga fastighetsägare (Skepparen 32, Skepparen 34) att de inte har något att erinra i ärendet.

Bedömning

Den sökta tillbyggnaden är i sin helhet placerad på punktprickad mark, som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Åtgärden strider således mot en egenskapsbestämmelse i detaljplanen. Detta innebär att bygglov inte kommer kunna beviljas enligt 9 kap 30 § PBL.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL, finns det möjlighet att ge bygglov med avvikelse om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller

2020-06-08

bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Avvikelsen är inte liten eftersom tillbyggnaden i sin helhet placeras helt på punktprickad mark och är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL, efter att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § PBL, ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse eller att åtgärden innebär en annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

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. 31c § PBL, är därför inte heller möjligt.

Att grannfastigheterna, Skepparen 32 och Skepparen 34, inte har något att erinra på den sökta åtgärden, föranleder ingen annan bedömning.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap, 31 c §, punkt 2, "Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden ... innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900)."

Expedieras till

Sökanden; Akten

2020-06-08

§ 148 2020.361 SBN

Storken 15, bygglov ändrad användning av affär (2019-0880)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-19 och avser Bygglov ändrad användning av affär samt utvändig ändring på fastigheten STORKEN 15.

Den ändrade användningen innebär att en butikslokal blir en utökad del av den befintliga restauranglokalen på våning två. Tillagningen sker i befintlig lokal på våning två och första plan används endast som servering.

Den utvändiga ändringen innebär att glaspartierna på fasaden mot Kungsgatan förändras, var av det ena får vikpartier i glas och det andra förblir entré.

Ett hisschakt på plan 3 byggs ut för att kunna länka samman plan 1 och 2 utan att behöva ta hissen i köpcentrumets lokaler, utformningen blir likt befintlig våning på plan 3. Hisschaktet i sig utgör inte en våning.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 115 , Affärshuset Storken, (laga kraft 2005-07-20). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att:

- användningen är Handel, dock endast entrévåning och våning 2,
- högsta tillåtna byggnadshöjd är 74 meter över nollplanet,
- högsta tillåtna totalhöjd är 74,5 meter över nollplanet,
- högsta antal våningar är 2,
- särskild omsorg ska ägnas utformning av byggnads yttre,
- antalet befintliga entréer från Kungsgatan får inte minska,
- igensättning av skyltfönster från in- eller utsidan är bygglovpliktigt.

Fastigheten ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö som om omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av riksintresse för kulturmiljö (OP 36).

Yttranden

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Avvikelsen har kungjorts i Alingsås Tidning och i Alingsås Kuriren.

Inga invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från de berörda.

Sökande har motiverat sig i ett yttrande. Se bilaga (Projektbeskrivning).

Motivering

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende totalhöjden. Avsikten med bestämmelserna kring den totala höjden har med kulturmiljön i området att göra. Meningen är att trappa

2020-06-08

byggnaderna uppåt för att kunna maximera bygghöjden utan att inkräkta på gaturummet.

Den högsta totalhöjden är reglerad till +74,5m, medans den sökta åtgärden är +77,5m. En avvikelse på 3m. Dock är detta på en mycket begränsad del av byggnaden och i närheten av den befintliga äldre byggnaden i mitten på kvarteret som är avsevärt högre. Åtgärden är nödvändigt för att kunna koppla ihop resturangen på andra plan och den sökta utökningen av resturangen på första plan.

I övrigt följer de ansökta åtgärderna detaljplanen.

Avvikelsen kan betraktas som liten.

Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna åtgärden eftersom den är så ringa i förhållande till omgivningen och dess värden.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta:

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 § och 9 kap 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är Toni Schmidt
K-behörighet. RISE Certifiering. Giltig t o m 2021-11-27.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 40 353,25 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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.

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.

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.

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

2020-06-08

att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2019-12-19

Anmälan om kontrollansvarig 2019-12-19

Situationsplan 2019-12-19

Planritning Källare 2019-12-19

Planritning Plan 1 2019-12-19

Planritning Plan 2 2019-12-19

Planritning Plan 3 2019-12-19

Sektionsritning 2019-12-19

Sektionsritning Totalhöjd 2020-04-20

Nybyggnadskarta 2020-04-20

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Yttrande från sökande (Projektbeskrivning)

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Expedieras till

Sökanden, Kontrollansvarig (KA-schmidt@telia.com), Sakägare fk (CENTRUM 1:17, FRIDEN 9, HJORTEN 9, HJORTEN 18, HJORTEN 22, JÄGAREN 8, KRONAN 4, KRONAN 5, KRONAN 12, KRONAN 15, PÄRLAN 7, PÄRLAN 8, PÄRLAN 9, PÄRLAN 10, PÄRLAN 11, STORKEN 5, STORKEN 8, STORKEN 9, STORKEN 16), Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, PoIT.

2020-06-08

§ 149 2020.357 SBN

Stormansgården 2, bygglov nybyggnad av industribyggnad (2020-0168)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-25 och avser bygglov för nybyggnad/ ändring av placering huskropp på fastigheten Stormansgården 2.

På fastigheten finns tre byggnader, hus 1, 2, 3 (ursprungligt hade varit planerad att byggas fyra byggnader, hus 1, 2, 3, 4).

Planerad byggnad, hus 4, kommer att ändra placeringen och byggas ihop med hus 3 och ska användas som padelhall.

Byggnaden är planerad att uppföras med en byggnadsarea på 1229 kvm, byggnadshöjd 12 m och färdigt golvhöjd + 67 m.

Förutsättningar

För fastigheten finns ett beviljat bygglov för nybyggnad av industribyggnader, § D 530, Dnr 2017-0767 och ett beviljat bygglov för ändrad användning, för hus 3, från industrilokal till padelhall.

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan DP 193 - Väg E20 delen Kristineholm – Bälinge och verksamheter (laga kraft 2014-10-01). Enligt gällande detaljplan är den aktuella fastigheten avsedd för ej miljöstörande industri. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m. Fasader, inklusive dörrar och fönster samt tak inom 40 meter från väggkant E20 ska utformas i obrännbart material. Entréer/lastintag ska placeras riktade bort från väg E20. Ventilationsintag ska placeras på byggnadens tak och vara riktade bort från väg E20. Byggnad ska ha minst en utrymningsväg som är riktad bort från väg E20. Högst 40 % av fastighetsarean får bebyggas. Belastning på marken från byggnad, trafik samt genom uppfyllnad över marknivån enligt grundkartan får uppgå till maximalt 50 kPa. Annan belastning är tillåten om en detaljerad stabilitetsutredning visar att stabilitetskrav för ny exploatering klaras. Detaljplanen anger att dagvatten ska fördröjas med 50% inom kvarteretsmark. Dagvatten från parkeringsytorna ska renas i lokal behandlingsanläggning innehållande slam- och oljeavskiljare innan det leds till kommunens ledningsnät för dagvatten.

Yttrande

Sökanden fick tillfälle att komma in med en verksamhets beskrivning. Den kontrollansvarige har 2020-04-06 över e-post angett att *"hallbyggnaden är en idrottshall där padeltennis utövas, byggherren hyr ut denna till en tidigare hyresgäst så byggherrens verksamhet går ut på att förvalta o uthyra sina fastigheter"*

Eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan i det avseende att markanvändningen padelhall/ idrottshall inte är förenlig med markanvändningen industri som gäller för fastigheten, har en kommunicering om avslag skickats till sökande 2020-04-29. Enligt denna har sökande getts tillfälle att revidera ansökan, återkalla ansökan eller låta ärendet avgöras i befintligt skick.

2020-06-08

Den kontrollansvarige har 2020-05-06 över e-post angett att ärendet ska avgöras i befintligt skick och att samhällsbyggnadskontoret förbereder ärendet och tar upp detta i kommande möte.

Beslut

Arbetsutskottet lämnar inget förslag till beslut utan hänskjuter beslutet till nämnden.

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (lars@exal.se); Akten

2020-06-08

§ 150 2020.359 SBN

Tangon 1, rivning av enbostadshus (2018-0450)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-06-26 och avser Rivning av enbostadshus samt komplementbyggnader på fastigheten TANGON 1 (Hambogatan 2).

Huvudbyggnaden är uppförd i en nationalromantisk allmogetradition i 1 ½ plan med ett brant sadeltak utan takkupor. Brunmålade stående locklistpanel med vitmålade knutar, fönster, foder, vindskivor och dekorativa taktassar under takfot. Ursprungsbyggnaden är enligt uppgift från byggnadsinventering uppförd under 1930-talet och i en stil som var vanlig i Egnahemsrörelsens villor och även i en del folkhemsarkitektur som ibland uppfördes i en arkitekturstil som hämtade sitt formspråk från traditionella ideal. Fönsterluckor i brun murrig kulör och mörkbrun locklistfasad är en nationalromantisk byggnadsdetalj som varit vanligt förekommande. Fönstersättningen varierar med flera olika fönstertyper med mestadels tvåluftsfönster med en smal korspostspröjs och treluftsfönster med spröjs uppdelade i kvadratiska rutor. Gångjärn är av funkismodell. De välbevarade fönsterluckorna är dekorativa element i fasaden som är viktiga för husets visuella uttryck.

Ett utreningsprotokoll är inlämnat med utredning för förekomst av fuktskador samt vilka åtgärder som är nödvändiga. Av innehållet kan man utläsa att det finns brister i byggnaderna.

Av mail 2020-03-27 från TB gruppen skriver de ” Bedömningen är att 90-100% av byggnaden behöver rivras för att inte riskera att konstruktionen ska rasera”.

Vid platsbesök 2020-04-15 med tillhörande tjänsteanteckning kunde konstateras att stora förutsättningar för att bevara byggnaderna föreligger.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 24 och området är reglerat med bestämmelsen J K1 f1. Detaljplanen visar att området ska användas till småindustri, kontor och hantverk med begränsad yta för bostäder samt att särskild omsorg skall ägnas utformningen av byggnadens yttre.

Bostadshuset och ett uthus/garage är utpekade i Alingsås kommuns byggnadsinventering med kulturhistoriskt värde.

Enligt 9 kapitlet 10 § Plan- och bygglagen krävs rivningslov för att riva 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.

Yttranden

2020-06-08

Fastighetsägaren och dess representant har givits möjlighet att återkalla ansökan eller att yttra sig inför att ärendet tas upp till Samhällsbyggnadsnämnden för beslut 2020-06-15. Yttrandet ska ha inkommit senast 2020-06-03.

Bedömning

Bostadshuset besitter ett sådan kulturhistoriskt värde att rivningslov enligt PBL 9:34 första st. p. 2 inte kan ges.

Av 8 kap. 13 § PBL framgår att byggnader som är särskilt värdefulla från historisk eller kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas, varvid utgångspunkten måste vara att denna/dessa byggnader inte bör rivas.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beträffande att riva eller bevara de kulturhistoriska byggnaderna anses det allmänna intresset i detta fallet att bevara de aktuella byggnaderna väga tyngre med utgångspunkt av det kulturhistoriska värdet. De ekonomiska värden som uppstår för att renovera och underhålla byggnaderna kommer att vara kännbara men bedöms inte vara av den grad att det motsvarar det allmänna intresset att bevara de kulturhistoriska byggnaderna.

Den inlämnade utredningen innehåller okulär besiktning och mätning av några punkter och framför väldigt mycket antaganden att det finns stor risk för..... eller med stor sannolikhet..... eller överhängande risk för.....

Det finns egentligen ingen redovisning av att byggnadens konstruktion är undersökt och att den skulle vara i ett så dåligt skick att den inte kan bevaras. I sammanfattningen framgår det att det inte anses rimligt att underhålla och reparera fastigheten ur ett ekonomiskt- eller bevarandeperspektiv. Hur utredningen har kommit fram till bevarandeperspektiv framgår inte.

Av mail framgår att 90-100% av byggnaden behöver rivas för att inte riskera att konstruktionen ska rasera är inte överensstämmande med verkligheten, vilket platsbesöket tydligt visade att så inte var fallet.

Det framgår att fastighetsägaren har brustit i sitt ansvar att underhålla byggnaderna, men det är inte i det här fallet skäl nog för att bevilja rivningslov.

Beslut

Arbetsutskottet lämnar inget förslag till beslut utan hänskjuter beslutet till nämnden.

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (clas.lerander@tb.se); Talesperson (rasmus.thorild@tb.se)

2020-06-08

§ 151 2020.343 SBN

Toresgården 3, bygglov ändrad användning av industribyggnad (2020-0078)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-01-30 och avser Bygglov ändrad användning av industribyggnad på fastigheten TORESGÅRDEN 3.

Den aktuella byggnaden har beviljats bygglov för nybyggnad 2020-03-02 enligt ärende LOV 2020-000100. Byggnaden är enligt bygglovet industri-/lagerbyggnad avsedd för partihandel, med försäljning endast till företag.

Detta ärende avser ansökan för ändrad användning från partihandel till sällanköpshandel med skrymmande varor, beteckning H. Av ansökan framgår att verksamheten ska bedrivas av Byggmax AB. Den aktuella byggnaden är ännu inte uppförd men ansökan om bygglov för ändrad användning bedöms ändå kunna göras med stöd av 9 kap. 2 § PBL. Byggnadens utformning har hanterats enligt ärende LOV 2020-000100 och kommer således inte att omfattas av detta ärende.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att (a) 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. Den aktuella byggnadens byggnadsarea är 3174 kvm, inklusive skärmtak. Inklusive entresolplan är bruttoarean på huvudbyggnaden 3425,8 kvm.

Sökande har även ansökt om planbesked gällande ändring till att tillåta handel med skrymmande varor på fastigheten.

I Byggmax koncept säljs varor från brädgård, drive-in hall samt butik. Produkter som säljs från brädgård samt drive-in hall är enligt ansökan att anses som skrymmande och avser bland annat virke, skivmaterial, sten, isolering, bruk mm. Även i butik säljs skrymmande varor, tex. Golv samt tillbehör för att kunna färdigställa ett hemmaprojekt såsom spik, skruv, verktyg och färg. Övervägande del, dvs minst 50 % av Byggmax försäljning avser varor av skrymmande karaktär.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 156, Verksamheter vid Vänersborgsvägen (laga kraft 2010-09-30).

Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för småindustri.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen har 2020-02-03 yttrat att dagvattenhantering/avledning har av sökande samverkats med Kretsloppsavdelningen.

Förvaltningen har 2020-04-20 skickat en kommunikering om avslag till sökande, eftersom åtgärdens användning strider mot gällande detaljplan.

Sökande har 2020-05-11 inkommit med en skrivelse. Enligt skrivelsen framgår att Axxona

2020-06-08

AB har beviljats bygglov för partihandel på fastigheten och att bygglovet ger dem möjlighet att uppföra byggnaden som kommer att hyras ut till Byggmax. Dock ger inte befintligt bygglov rätten för Byggmax att öppna sin butik som är beräknad till 2020-10-02. Axxona AB har beviljats positivt planbesked 2020-03-23 och planavtalet är undertecknad av företrädare för Axxona AB och väntar på underskrift av kommunal tjänsteman. Enligt planavtalet kommer fastigheterna Toresgården 3 samt även Rättaregården 4 att ge möjlighet till Sällanköpshandel av skrymmande varor enligt ny detaljplan. Axxona kommer arbeta aktivt och bidra med allt som efterfrågas av plan- och bygglovsavdelningen samt föra planarbetet framåt för båda fastigheterna. Axxona och Byggmax söker redan nu ett positivt bygglovsbesked för att få klart att till 100 % säkert kunna veta att butiken kan öppnas 2020-10-02. Hela yttrandet, inkl. bilagor, framgår enligt bilagor till detta ärende. .

Bedömning

Enligt gällande detaljplan är den avsedda markanvändningen på platsen Småindustriändamål. Vid tolkning av äldre planer ska den handbok som gällde när planen gjordes användas som vägledning. Den handbok som gällde när aktuell plan gjordes var "*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1*". Enligt handboken framgår följande avseende kvartersmark avsedd för industri:

J INDUSTRI – Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Mindre personal-butiker kan förekomma.

Enligt "*Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan*" anges att partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen industri. Detaljhandel, det vill säga handel som riktar sig till enskilda, ingår inte i J - Industri utan bör istället betecknas H - Detaljhandel eller i C - Centrum. (jfr prop. 1996/97:34, sid. 16)

Enligt inkommen ansökan avser åtgärden ändrad användning från partihandel (enligt bygglov i ärende LOV 2020-100) till sällanköpshandel med skrymmande varor, beteckning H. Detta innebär detaljhandel som riktar sig mot enskilda och denna användning inryms inte inom detaljplanens förskrivna markanvändning avseende småindustri. Bygglov kan således inte beviljas för sökt åtgärd enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte heller liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 b § PBL. Genomförandetiden för detaljplanen har inte gått ut och ett bygglov enligt 9 kap. 31 c § är inte heller aktuellt.

Beslut

Arbetsutskottet lämnar inget förslag till beslut utan hänskjuter beslutet till nämnden.

Expedieras till

Sökanden; Kontrollansvarig (loe@edsonsarkitekter.com); Akten

2020-06-08

Vid eventuellt bygglov: Grannar fk (Nolby 38:1, Rättaregården 4, Rödene 7:1, Toresgården 1, Toresgården 2); Byggnadsinspektör (PM), PoIT

2020-06-08

§ 152 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 be vuxna 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 livsmedelsförsörjningen, se MÖD 2017:17. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 §

2020-06-08

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 förhandbesked 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.

En bullerutredning inkom till Bygglovsenheten 2020-04-17.

Resultat av bullerutredningen är att Byggnaden och den planerade avstyckningen uppfyller riktvärden enligt förordning SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, ändrad t.o.m. SFS 2017:359.

Den planerade avstyckningen kommer att kunna ha en uteplats placerad på den östra sidan av den planerade bostadsbyggnaden utan att bullerskärmar krävs. Om det önskas att placera uteplats på annan del av den planerade fastigheten krävs ytterligare utredning där alternativ med bullerskärmar utreds.

Ljudnivå från trafikbuller är inget hinder för att kunna bygga bostäder på den planerade avstyckningen så som angivet på Översiktskarta från Alingsås kommun, daterad 2019-08-28 med Dnr LOV 2018 000598 baserat på riktvärden från trafikbullerförordningen. SFS 2015:2019 t. o. m 2017:359. Fasad och fönster behöver dimensioneras av sakkunnig för att ljudnivå inomhus från trafikbuller enligt BBR eller bättre ska kunna erhållas.

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.

Yttranden från remissinstans

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.

2020-06-08

Yttranden från sakägare

Yttrande från Ingared 17:1

Synpunkter på problematik med nedgrävda kablar och luftledning över/på vald lokalisering. Även synpunkt på vatten i mark vid vald lokalisering.

Yttrande från Ingared 4:75

Yttrande med bilaga (2 dokument) På blanketten står: "Se bifogad skrivelse samt bilagor och inritning på översiktskarta."

Sammanfattning av yttrandet är svårt att göra eftersom det innehåller mycket fakta och det ska läsas i sin helhet för att man ska kunna ta ställning till de synpunkter som framkommer. De punkter som tas upp i dokumentet är följande:

- Brukningsvärd jordbruksmark som tas i anspråk och ett bevarandevärd jordlager som avlägsnas vid ianspråktagande av marken för nybyggnation av enbostadshus.
- Hänvisningar görs till föregående nämndprotokoll, yttrande från miljöskyddsnämnden, skrivelse från Lantbrukarnas riksförbund, bifogade handlingar från föregående möte i byggnadsnämnden, Miljöbalken 3 kapitlet 4 § "Mark som kan brukas som jordbruksmark får endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen"
- Problematik med förändrad tillgänglighet till den äldre gångväg (väg för djur, vall och bete). I yttrandet har bifogats en översiktskarta där gångstigen ritats in.
- Problematik med möjlig tillfartsväg till nybyggnation på Ingared 4:76. Marken ägs av Ingared 4:76 men Ingared 4:75 äger vägen via officialservitut (Lotten A= 4:75 Dnr P2 180 836) och detta innebär att anläggningskostnad och underhållskostnad först ska regleras och nyttjandet av vägen kan inte ske före en förrättning skett med Lantmäteriet.
- Jordbruksmark som begränsad resurs ska respekteras och undertecknad motsätter sig förhandsbeskedet.

Vässenbo 1:12

Två inskickade yttranden från respektive fastighetsägare. Yttrande: " Hur blir det med stigen mellan Ingared 4:75 och den nya tomten? Den används av kringboende idag."

Yttrande från Ingared 4:75

Yttrande med bilagor Sammanfattning av yttrandet är svårt att göra eftersom det innehåller mycket fakta och det ska läsas i sin helhet för att man ska kunna ta ställning till de synpunkter som framkommer. De punkter som tas upp i dokumentet är följande:

- Fastighetsägaren motsätter sig att ett enbostadshus ska uppföras på platsen som ansökan avser.
- Vald lokalisering är på jordbruksmark (kartunderlag från 1718 visar att det redan då var brukad jordbruksmark) och alternativ lokalisering för enbostadshus kan göras inom befintlig fastighet Ingared 4:76.
- Ifrågasättande av hur nämnden kan återremittera för att beredas för "ett möjligt positivt beslut" utan att nämnden presenterat motivering för detta.
- Hänvisning till Jordbruksverkets skrift "väsentligt samhällsintresse? Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering. Att den ansökta exploateringen inte överensstämmer med lagstiftningens långsiktiga perspektiv på resurshushållning. Sökanden bör hitta en annan lokalisering för enbostadshuset.

2020-06-08

- Tillfartsväg till fastigheten är anlagd av Ingared 4:75 med servitut från 1984 (Dnr P12 180 836). Vägen är anlagd, bekostad och underhållen av Ingared 4:75. Förfrågan om nyttjande i samband med ny fastighetsbildning har inkommit till Ingared 4:75 men fastighetsägarna har inte för avsikt att "förbehållslöst godkänna ett arrangemang där vägen används av eventuell ny fastighet."
- Missvisande översiktskarta och problematik med att sökt förhandsbeskeds ansökta byggnadsarea (garage plus bostadshus) uppgivna bostadsarea och totala angivna bruttoarea inte överensstämmer med varandra. Yttrandet ifrågasätter ansökt storlek på eventuellt tillkommande hus och garage. Förhandsbeskedet behöver kompletteras med en karta där det ansökta bostadshuset har rätt proportioner.

Beslut

Arbetsutskottet lämnar inget förslag till beslut utan hänskjuter beslutet till nämnden.

Expedieras till

Sökanden; Sakägare fk (Ingared 4:75, Ingared 17:1, Ingared 4:5, Ingared 11:1, Högen 1:9, Vässenbo 1:12); PoIT, Akten

2020-06-08

§ 153 2020.273 SBN

Långared 1:54, förhandsbesked (2015-0527)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av fyra enbostadshus med tillhörande garage på fastigheten Långared 1:54.

Ansökan om förhandsbesked inkom ursprungligen 2015-08-06, men har av oklar anledning blivit liggandes hos tidigare anställda tjänstemän på Alingsås kommun, utan att handläggas. Handläggningen har sedan januari 2019 återupptagits för att kunna tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetens storlek är 21 600 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård ("Anten – Mjörn") samt inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("82-04 Långared"). I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Intill det aktuella området finns en utpekad fornlämning (fyndplats och boplats).

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan utfärdas för åtgärden med hänvisning att åtgärden ska föregås av en detaljplan. Detta kommunicerades till sökande 2015-10-01, se bilaga. Sökande har 2015-10-30 inkommit med ett yttrande angående förvaltningens förslag till beslut, se bilaga.

Av oklar anledning togs inte ärendet upp i Samhällsbyggnadsnämnden för beslut under 2015, utan ärendet blev liggandes utan åtgärd. När handläggningen sedan återupptogs under 2019 hördes återigen sökande för att se om de vidhöll sitt tidigare yttrande. Sökande meddelade i sitt svar skickat 2020-03-13 att de anser att marknadsvärdet på 4 tomter på aktuell plats inte motsvarar vad kostnaden för detaljplaneläggningen skulle kosta. De vidhåller därför att en prövning om förhandsbesked kan göras utan föregående detaljplaneläggning.

Yttranden

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan ges för den aktuella åtgärden, har inte ärendet skickats till grannar för yttrande.

Bedömning

Plan- och bygglagen 4 kap. 2 § reglerar följande:

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av

2020-06-08

samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2018:1325)."

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det behöver upprättas en detaljplan för det aktuella området, då åtgärderna är för omfattande för att hanteras i ett förhandsbesked. Det aktuella området ligger centralt i Långared och framtida bebyggelse i området bör regleras i ett större sammanhang, så att förutsättningar såsom bebyggelsestruktur, grönstruktur, avloppssystem m.m. kan hanteras i ett större perspektiv. Genom en detaljplan kan kommunen noggrannare utreda förutsättningarna för en utbyggnad av området, vilket i förlängningen leder till en mer rationell utformning, där marken kan nyttjas på bästa möjliga sätt.

På grund av ovan nämnda behov av detaljplan för området, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

Beslut

Arbetsutskottet lämnar inget förslag till beslut utan hänskjuter beslutet till nämnden.

Expedieras till

Sökanden

2020-06-08

§ 154 2020.276 SBN

**Västerbodarna 1:11, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus
 (2018-0347)**
Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:11. Bostadshuset utformas med en våning och en byggnadsarea på ca 130 m².

Den befintliga fastighetens storlek är 440 347 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 800 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. Platsen berörs inte av några riktlinjer eller rekommendationer i översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31).

Den tänkta fastigheten utgörs av skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Fastigheten är tänkt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Tillfart till den tänkta bebyggelsen är tänkt att ordnas från Torparegatan. Den tänkta infartsvägen går delvis inom detaljplanerat område. I den aktuella detaljplanen (DP 160 "Bostäder vid Norsesundsvägen" antagen 2011-04-26) är en del av den tänkta infartsvägen betecknad som gångstig.

Då samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan ges för åtgärden, har sökande fått möjligheten att yttra sig angående de aktuella förutsättningarna. Sökanden har inkommit med följande yttrande:

"Anslutningen till min fastighet från allmän väg går via, numer, en Påbjuden gångbana. Denna väg är den ursprungliga vägen till området.

Det är oacceptabelt att kommunen begränsar min enda möjlighet att nå denna del av min fastighet genom att i en detaljplan ändra bilväg till Påbjuden gångbana.

Detta innebär att jag eller de entreprenörer som jag anlitar kan bötfällas när vi tar oss till min fastighet med ett motorfordon (traktor, skogsmaskin, virkesbil mm).

Det kan inte vara kommunens mening att hindra en kommuninnevånare fullt tillträde till sin fastighet. Jag ser det enda rimliga är att denna del av Påbjuden gångbana fram till min fastighet återställs till bilväg."

Sökanden har även önskat bilägga en e-postkonversation med Transportstyrelsen, med en frågeställning angående den aktuella gångstigen. E-postkonversationen biläggs förvaltningens förslag till beslut.

Yttranden

2020-06-08

För att undersöka vad grannarna har för synpunkter eller eventuella invändningar mot den tänkta åtgärden, har samhällsbyggnadskontoret efter sökandes önskemål hört de intilliggande grannfastighetsägarna.

De fastighetsägare som hörts är Hultebacka 1:16, Hultebacka 1:17, Hultebacka 1:2, Högen 1:35, Högen 1:58, Högen 1:63, Högen 2:1, Ingared 5:272 och Ingared 5:273.

Yttranden har inkommit från Hultebacka 1:2, Högen 1:35, Högen 1:58, Högen 1:63 och Ingared 5:273, utan synpunkter eller invändningar mot förslaget.

Hultebacka 1:16, Hultebacka 1:17, Högen 2:1 och Ingared 5:272 har inte inkommit med något yttrande.

Ärendet har i detta skede inte kungjorts i någon tidning, då förvaltningen föreslår ett negativt förhandsbesked.

Bedömning

I ett förhandsbesked prövas en föreslagen åtgärds lokalisering, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs mot kraven i 2 kap. plan- och bygglagen.

I 2 kap. § 5 plan- och bygglagen framgår att:

”Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.”

I enlighet med punkt 3 så prövas förutsättningarna för att, bland annat, ordna trafik till den tänkta tomten. Utifrån förhållandena på den aktuella platsen så finns det bara ett alternativ till dragning av infartsväg till den tänkta tomten. Denna dragning går delvis på det som i detaljplanen är betecknat som gångstig. Att nyttja en gångstig som en del av en infartsväg till ett bostadshus bedöms inte vara lämpligt, då en infartsväg medför en helt annan typ av användning än vad som kan förväntas på en gångstig.

Om den nu betecknade gångstigen ska kunna användas som infartsväg behöver detta utredas vidare och om möjligt regleras i samband med en ändring av den aktuella detaljplanen för området. Så som vägen nu är betecknad i detaljplanen innebär det att den inte kan användas som infartsväg för fordonstrafik till ett bostadshus.

På grund av att det med nuvarande förutsättningar inte är möjligt att ordna trafik till den tänkta tomten, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

2020-06-08

Beslut

Arbetsutskottet lämnar inget förslag till beslut utan hänskjuter beslutet till nämnden.

Expedieras till

Sökanden.