

2020-08-17

| | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Plats och tid | Skräddaren kl. 11:00-12:15 | Paragrafer | §§164-174 |
| Beslutande | Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Lars Bolminger (L) Thorsten Larsson (M) ersätter Karin Schagerlind (M) Lars Larsson (S) | | |
| Övriga deltagare | Fredrik Linusson (Förvaltningschef) Aila Hirvonen Bremefors (Plan och bygglovchef) §§164-168 Cecilia Sjölin (Planchef) §§164-165 Amir Azizian (Bygglovschef) §§166-174 Caroline Engdahl (Planarkitekt) §165 Peter Pors (Nämndsekreterare) | | |
| Utses att justera | Bo Olsson (S) | | |
| Justeringens plats och tid | Protokollet justeras digitalt. | | |
| Sekreterare | Peter Pors | | |
| Ordförande | Karl-Johan Karlsson (C) | | |
| Justerande | Bo Olsson (S) | | |

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

| | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|
| Organ | Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott | | |
| Sammanträdesdatum | 2020-08-17 | | |
| Datum för anslags uppsättande | | Datum för anslags nedtagande | |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret | | |

2020-08-17

- § 164 Information
- § 165 Ändring av detaljplan 130 för Alingsås, Bostäder vid Tallbackegatan 12
- § 166 Korpen 4, förvanskning av q-märkt hus (2018-0470)
- § 167 Parkudden 2 och 5, tillsyn olovligt byggande av murar och plank (2019-0378)
- § 168 Parkudden 3, tillsyn olovlig åtgärd (2018-0776)
- § 169 Galeasen 15 (Fyrmästarevägen 33), bygglov tillbyggnad av enbostadshus (2020-0144)
- § 170 Gräfsnäs 1:75, bygglov (2019-0822)
- § 171 Lövekulle 1:165, bygglov nybyggnad av mur (2020-0376)
- § 172 Simmenäs 1:44, Tillbyggnad av enbostadshus (2020-0019)
- § 173 Hemsjö-Krok 1:3, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2020-0284)
- § 174 Olstorp 1:7, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (2019-000244)

2020-08-17

§ 164

Information

- Information om minskat planområde för Omvandlingsområde Saxebäcken

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 165 2019.472 SBN

Ändring av detaljplan 130 för Alingsås, Bostäder vid Tallbackegatan 12**Ärendebeskrivning**

Planändringens syfte är att ge möjlighet till en fastighetsdelning. På fastigheten finns ett parhus byggt 2007. Ägarna av parhuset önskar separata tomter då huset redan har separata adresser. Detta ger tydligare gränser om så en del av parhuset skulle säljas i framtiden.

Området för planändringen uppgår till 780m². Fastigheten består av kuperad terräng med ett parhus byggt i souterräng på berg.

Ett planförslag har först varit föremål för samråd under tiden 2020-05-22 – 2020-06-12.

Förvaltningens yttrande

Planläggningen har skett med begränsat standardförfarande. Samtliga sakägare har vid samrådet godkänt planändringen och granskningen har därmed uteslutits.

Samhällsbyggnadskontoret har i Samrådsredogörelsen 2020-07-14 kommenterat de synpunkter som kom in under samrådet. Inga större revideringar av planförslaget är aktuella. Förutom Samrådsredogörelsen utgörs antagandehandlingarna av "Ändring nr 1 av plankarta" och "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Som information finns också "Gällande Detaljplan för Alingsås, Nordvästra stadsskogen med plankarta" Dnr 2005-0014 211 laga kraft 2007-01-11.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan samt att den överensstämmer med översiktsplanen.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden antar "Ändring nr 1 av Detaljplan för Alingsås, Nordvästra stadsskogen, Tallbackegatan 12 och 14, (Skogsslätten 2)" enligt plan- och bygglagen 5:27 (delegation från kommunfullmäktige i Reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden).

Expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen (CS, JS, CE), KF f.k.

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 166 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 att en nyligen och möjligtvis pågående förvanskning sker på en byggnad som ligger i ett kulturskyddat område. I anmälan uppges att ett fönster monterats där det tidigare funnits en dörr.

2018-03-16 beviljades det bygglov för ändrad användning på samma byggnad enligt bygglovsärende LOV 2017-000850, beslut § D 2018-219. 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 liknande originalutförande.

I ärendet har beslut om startbesked inte fattats. 2019-10-01 beviljades slutbesked för åtgärden, enligt beslut § D SIBes 2019-000779.

2020-06-15 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att återremittera det aktuella ärendet för vidare utredning om sanktionsärendet kan förenas med åtgärdsföreläggande avseende byggnadens fönster.

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.

Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för bostadsändamål, dock får lokaler för handelsändamål anordnas i den omfattning som prövas lämplig. Fastigheten betecknas även med litet q vilket innebär att sådan förändring av befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad får ej vidtagas, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny-, till- och ombyggnad skall till allmän karaktär och materialverkan ansluta till befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse i grannskapet. Byggnads fasad skall utföras av trä eller puts och avfärgas i ljus och mild kulör, gårdsbyggnad må dock avfärgas faluröd. På byggnad belägen i gatulinje skall tak utföras som sadeltak eller, där så prövas lämpligt, som mansardtak och täckas med takpannor i matt röd eller slätplåt.

Byggnad får uppföras med högst två våningar, vind får inredas utöver angivet våningsantal.

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 värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Något skydd i detaljplan finns dock inte i dagsläget.

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 byggnader tillhör den småskaliga och traditionella trästadens

2020-08-17

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 samband med ombyggnaden till lägenheterna. Detta framgår av inlämnade ritningar helt klart att det är ett fönster där i stället. Bygglovet 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

2020-08-17

- 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.”

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 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, enligt bebyggelseantikvarien, inte tar hänsyn till byggnadens kulturvärde och omgivande kulturmiljö.

Bygglov är beviljat för den aktuella fasadändringen, enligt ärende LOV 2017-000850 och slutbesked har beviljats för åtgärden 2019-10-01, § D SIBes 2019-000779.

I bygglovets beslutsbedömning framgår att;

Byggnadens utseende förändras då entrépartiet i den södra fasaden byts ut till ett fönster. Denna förändring bedöms godtagbar då den innebär att byggnaden återställs till sitt ursprungsutseende. Byggnadsantikvarie på Alingsås kommun har granskat och godtagit förslaget. Byggnadsantikvarien betonar att det är viktigt att det nya fönster som placeras i söderfasaden är identiskt med det tidigare fönster som satt på platsen, samt övriga fönster i fasaden.

I bygglovsbeslutet framgår det under villkor, att innan slutbesked kan utfärdas för åtgärden ska byggnadsantikvarie på Alingsås kommun godkänna utseendet och utformningen av byggnadens södra fasad.

Utgör slutbesked ett hinder mot nämndens ingripande avseende åtgärdsföreläggande?
 Nämnden lämnade slutbesked för bygglov, för den ändrade användningen, 2019-10-01, § D

2020-08-17

SIBes 2019-000779, där det även ingick en fasadändring på den södra fasadsidan mot Drottninggatan. Den befintliga butiksentrén sattes igen och ersattes med ett fönster liknande originalutförande.

Enligt 10 kap. 34 § PBL gäller att nämnden med ett slutbesked ska godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om;

Byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

Nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. I propositionen uttalade regeringen bl.a följande; Nämndens slutbesked ska inte vara en förklaring att åtgärderna är slutförda. Syftet med bestämmelsen är att nämnden ska göra bedömningen att de utförda åtgärderna är "tillräckliga" för att de ska kunna presumeras vara slutförda enligt gällande krav. Byggherren har alltid ansvaret för att kraven i lagen uppfylls. Med uttrycket "anses slutförda" avses ett godkännande av en sådan presumtion som nämnden gör (prop. 2009/10:170 s. 487).

Praxis är mycket sparsam vad gäller möjligheterna för en byggnadsnämnd att ingripa enligt 11 kap. PBL mot åtgärder som omfattas av ett meddelat slutbesked.

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt har anfört att ett slutbesked i regel inte anses utgöra hinder mot att senare ingripa mot åtgärderna med stöd av 11 kap. PBL. Enligt domstolens uppfattning kan dock ett ingripande i form av rättelseföreläggande endast komma i fråga om det i ett senare skede framkommer nya omständigheter som inte var kända vid tidpunkten för utfärdandet av slutbeskedet (dom 2019-12-03 mål nr P 3519-19).

Ett slutbesked innebär endast att byggnadsverket ifråga får tas i bruk, att åtgärden ska anses slutförd och att byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap PBL. Detta innebär inte att åtgärden rent faktiskt uppfyller lagens alla krav eller att det verkligen saknas skäl. Det torde i så fall stå nämnden fritt att ingripa och slutbeskedet utgör såvida inget hinder.

I en dom från Mark- och miljödomstolen Nacka (2020-06-16, mål nr P2392-20) görs bedömning att en förutsättning för ett ingripande enligt 11 kap. PBL är att omständigheterna som föranleder ingripandet inte var kända för nämnden när slutbeskedet meddelades.

Slutbesked i ärende LOV 2017-000850 meddelades 2019-10-01. Tillsynsanhälan inkom till nämnden 2018-07-02. Samhällsbyggnadsnämnden hade således, vid tidpunkten för utfärdandet av slutbeskedet, kännedom om de brister avseende felaktigt utförande på fönster på den södra fasaden.

Enligt 10 kap. 34 § p 2 PBL borde nämnden således inte ha meddelat slutbesked för åtgärden.

Enligt 10 kap. 35 §, trots § 34 får ett slutbesked ges om det finns brister i uppfyllandet som är försumbara. Byggnadsnämnden ska i slutbeskedet göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna.

2020-08-17

I slutbeskedet framgår att bostäderna är tagna i bruk innan slutbesked erhållits och att separat sanktionsärende är upprättat med dnr. LOV 2018-625. Vidare framgår att byggherren har anmält åtaganden till Samhällsbyggnadskontoret enligt bygglovet, kontrollplanen och kompletterande villkor har uppfyllts. Vid genomgång har konstaterats att bygglovet har följts, samt att kontrollplanen angiven tillsyn och kontroll är utförda. Kontrollhandlingar och verifikationer har överlämnats till Samhällsbyggnadskontoret.

I slutbeskedet framgår inga noteringar om eventuella avvikelser eller brister som berör den södra fasaden. Villkoret i bygglovet var, att innan slutbesked kan utfärdas för åtgärden ska byggnadsantikvarie på Alingsås kommun godkänna utseende och utformning av byggnadens fasad. Då det i slutbeskedet framgår att alla kompletterande villkor har uppfyllts, görs bedömningen att den aktuella fasadändringen på den södra fasadsidan har godkänts när beslut om slutbesked tagits av Samhällsbyggnadsnämnden, i fråga om utseende och utformning.

Enligt ovan anförda görs bedömningen att det inte finns skäl till något ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL. Fasadändringen har ansetts godkänd när slutbesked utfärdats och därmed anses den ha uppfyllt de ställda kraven och inte strider mot

förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL, varsamhetskraven enligt 2 kap. 6 § första stycket, 8 kap. 14 § och 8 kap. 17 § PBL.

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 ibruktagande och att ibruktagande 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 överträdelsen begicks.

2020-08-17

Byggsanktionsavgift ska tas ut av den, som när överträdelsen begicks, var ägare till fastigheten eller den som begick överträdelsen eller fått fördel av överträdelsen. Förvaltningen bedömer att nuvarande fastighetsägare, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3, inte ska vara den som anspråket ska riktas mot. Anspråket ska riktas mot den tidigare 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 att någon påföljd avseende åtgärdsföreläggande för den södra fasaden inte föreligger.

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 utan startbesked.

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

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.

2020-08-17

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 10 kap. 34 § PBL, ska byggnadsnämnden med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk om;

Byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda.

Nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

Enligt 10 kap. 35 § PBL, Trots 34 § p 1 får ett slutbesked ges om det finns brister i uppfyllandet som är försumbara. Byggnadsnämnden ska i slutbeskedet göra de anmärkningar som behövs med anledning av bristerna.

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.

2020-08-17

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

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

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

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

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

Enligt 9 kap. 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

Bygglov LOV 2017-850 2018-03-16

Slutbesked LOV 2017-850 2019-10-01

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

2020-08-17

Expedieras till

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

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 167 2020.400 SBN

Parkudden 2 och 5, tillsyn olovligt byggande av murar och plank (2019-0378)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om sanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation av mur utan startbesked på fastigheten Parkudden 5.

Byggherren sökte 2017-12-06 ändring av beviljat lov för uppförda murar på fastigheterna Parkudden 2 och Parkudden 5.

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) gjorde 2019-04-29 platsbesök och kunde konstatera och dokumentera att murarna var uppförda samt att ett plank rests i fastighetsgränsen mellan fastigheterna.

Sökande meddelades att SBK bedömde att man endast kunde medge lov för stödmuren på Parkudden 5 men att sanktionsavgift i så fall skulle påföras ägarna av fastigheten. Övriga åtgärder bedömdes inte kunna ges lov för då marken inte får bebyggas.

Sökande meddelade att de ville fortsätta med ärendet gällande stödmuren och avsåg att söka separat lov för murar mot Bygatan. I övrigt tänkte sökande anpassa murar och staket så att de inte kräver lov.

2020-02-04 tar byggherren tillbaka ansökan för murarna mot Bygatan och meddelar att murarna ska anpassas så att de inte kräver lov.

Bygglov i efterhand ges för stödmuren 2020-02-11 i ärende dnr 2017-803.

Vid platsbesök 2020-05-07 kunde SBK konstatera att de murar och staket som inte fått lov hade antingen tagits bort eller anpassats så att de inte var lovpliktiga.

I samband med det aktuella sanktionsärendet har fastighetsägaren fått ta del av detta förslag till beslut och även getts möjlighet att inkomma med ett yttrande angående den aktuella överträdelsen. Fastighetsägaren har inte haft något att erinra mot förvaltningens 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 gör bedömningen att uppförandet av den aktuella muren 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

2020-08-17

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 7 804 kronor.

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

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta att med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF, påförs ägare Tandkliniken Sharareh Amin V. AB (16556474-6807 till fastigheten Parkudden 5 en byggsanktionsavgift på 7 804 kronor.

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 2019-06-07

Fotodokumentation 2019-06-07

Beräkning av byggsanktionsavgift 2020-02-05

Expedieras till

Fastighetsägare till Parkudden 5

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 168 2020.477 SBN

Parkudden 3, tillsyn olovlig åtgärd (2018-0776)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser Tillsyn Olovlig åtgärd på fastigheten PARKUDDEN 3 (BYGATAN 30).

2018-11-19 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Parkudden 3 efter att en anmälan inkommit från fastighetsägare till grannfastigheten Parkudden 4. Enligt anmälningen påbörjades markåtgärder efter att bygglov beviljats för ett bostadshus 2013-12-12. Efter att man sprängt en stengrop har inget mer hänt på platsen. Den klagande anser att gropan förfular villaområdet, att den är livsfarlig för lekande barn i området och att den påverkar värdet på hans eget hus negativt. Bifogat anmälningen är fotografier på den aktuella gropan.

2020-04-29 skickades en skrivelse från Samhällsbyggnadskontoret till fastighetsägarna till fastigheten Parkudden 3. Enligt skrivelsen blev fastighetsägarna informerade om att ett tillsynsärende upprättats och de gavs tillfälle att yttra sig i ärendet enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2020-05-19 har ena fastighetsägaren till den aktuella fastigheten inkommit med ett yttrande, enligt vilken det framförs att tomten är sprängd och schaktad för byggnation. Bygglovets hade gått ut och ett nytt har sökts. Tomten är säkrad runt om och kommunens byggnadsinspektör har varit på plats november 2018 och godkänt åtgärderna. Bifogat yttrandet var fotografier från dagen innan samt 2018.

2020-06-01 har den klagande inkommit med ytterligare ett yttrande enligt vilken vederbörande har synpunkter på fastighetsägarna till Parkuddens ekonomi och uppfattar att det inte finns möjlighet att finansiera ett byggprojekt på Parkudden 3, vilket kommer innebära att gropan blir kvar och att gropan istället bör återfyllas.

2020-06-30 har Samhällsbyggnadskontoret gjort ett tillsynsbesök på fastigheten och kunnat konstatera att gropan är inhägnad och att området inte är i ovårdad skick.

Bakgrund

2013-12-10 beviljades bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Parkudden 3, enligt ärende LOV 2013-000302, beslut § D 804. Bygglovets bedöms ha vunnit laga kraft 2014-02-18. Startbesked för etapp 1, spräng- och schaktningsarbeten, beviljades 2014-03-14, enligt beslut § D 202. Bygglovets gällde således tom 2019-02-18 (fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, 9 kap. 43 § PBL).

2018-12-21 har fastighetsägarna till fastigheten Parkudden 3 ansökt om nytt bygglov för nybyggnad av enbostadshus, enligt ärende LOV 2018-000835. Beslut om avslag togs 2020-05-11, § 137. Beslutet är vid aktuell tidpunkt överklagad av sökande och har således inte vunnit laga kraft (2020-07-10).

2019-02-06 har slutbesked beviljats i bygglovsärendet (LOV 2013-000302) enligt beslut § D 2019-000100. Enligt beslutet framgår att bygglovets endast utnyttjats delvis och att endast

2020-08-17

mark- och grundläggningsarbeten har utförts och att kontrollplanen har följts i tillämpliga delar. Slutsamråd har hållits 2019-01-23. Den kontrollansvarige har i sitt utlåtande inför slutbesked angett att status är färdigställande av sprängning och uppfyllnad för grundläggning och att arbetet överensstämmer med beviljat bygglov i rubricerad del – "Mark och Sprängning". Vidare framgår att den del av bygglovets som avser överbyggnaden av 1-familjshus har förfallit och kan ej utföras utan nytt bygglov. Den kontrollansvarige anser att kraven enligt 10 kap. 34 § PBL är uppfyllda och att byggnadsnämnden ska utfärda slutbesked för utförd del.

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.

Enligt 10 kap. 34 § PBL gäller att nämnden med ett slutbesked ska godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om;

byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda, och

nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

I propositionen avseende 10 kap. 34 § PBL uttalade regeringen bl.a följande; Nämndens slutbesked ska inte vara en förklaring att åtgärderna är slutförda. Syftet med bestämmelsen är att nämnden ska göra bedömningen att de utförda åtgärderna är "tillräckliga" för att de ska kunna presumeras vara slutförda enligt gällande krav. Byggherren har alltid ansvaret för att kraven i lagen uppfylls. Med uttrycket "anses slutförda" avses ett godkännande av en sådan presumtion som nämnden gör (prop. 2009/10:170 s. 487).

Praxis är mycket sparsam vad gäller möjligheterna för en byggnadsnämnd att ingripa enligt 11 kap. PBL mot åtgärder som omfattas av ett meddelat slutbesked.

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt har enligt dom 2019-12-03, mål P 3519-19, anfört att ett slutbesked i regel inte anses utgöra hinder mot att senare ingripa mot åtgärderna med stöd av 11 kap. PBL. Enligt domstolens uppfattning kan dock ett ingripande i form av rättelseföreläggande endast komma i fråga om det i ett senare skede framkommer nya omständigheter som inte var kända vid tidpunkten för utfärdandet av slutbeskedet.

I en dom från Mark- och miljödomstolen Nacka 2020-06-16, mål nr P2392-20, görs bedömning att en förutsättning för ett ingripande enligt 11 kap. PBL är att omständigheterna som föranleder ingripandet inte var kända för nämnden när slutbeskedet meddelades.

Enligt dom 2013-05-31, mål P 8920-12 (MÖD) skulle de åtgärder som utförts i enlighet med beviljat bygglov och inom det lovets giltighetstid inte kräva en ny bygglovsprövning (ÄPBL), utan dessa delar är lovligt uppförda. Att nämnden vid ett senare tillfälle bedömer byggnaden som planstridig ändrar inte på det förhållandet. Innehållet i 9 kap. 43 § PBL överensstämmer med 8 kap. 33 § PBL äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, men med den ändring att giltighetstiden för beslutet om lov ska räknas från den dag då beslutet vann laga kraft i stället

2020-08-17

för från dagen för beslutet.

De aktuella markåtgärderna är utförda inom ramen för det beviljade bygglovets enligt ärende LOV 2013-000302. Markåtgärderna är dessutom utförda med stöd av ett startbesked som avser just spräng- och schaktningsarbeten. Enligt slutbeskedet (2019-02-06) framgår tydligt att de åtgärder som är utförda är utförda enligt beviljat bygglov och att kontrollplanen har följts i tillämpliga delar. Eftersom bygglovets giltighetstid var på väg att löpa ut gjordes bedömningen att bostadshuset inte kunde uppföras med stöd av det aktuella bygglovets, utan att nytt bygglov krävdes, vilket sökande redan ansökte om 2018-12-21.

De utförda markåtgärderna har, efter slutsamråd på plats, ansetts vara godkända när slutbesked utfärdats och markåtgärderna har därmed bedömts uppfylla ställda krav. Det framgår inte av slutbeskedet eller protokollet från slutsamrådet att det funnits skäl till ingripande enligt 11 kap. PBL.

Det har i aktuellt ärende inte framkommit att markåtgärder har utförts på platsen efter tidpunkten för slutbeskedet. De utförda markåtgärderna får således anses vara godkända inom ramen för beviljat bygglov. De åtgärder som har utförts med stöd av ett beviljat gällande bygglov ska inte prövas igen. Markåtgärden är till dessa delar således lovligt utförd. Eftersom man inte har ansett att det funnits skäl till ingripande enligt 11 kap. PBL, har man inte heller ansett att tomten strider mot 8 kap. 9 § PBL.

Gropen är inhägnad med ett stängsel vilket bedöms medföra att kraven på skydd mot olyckor på tomter enligt BBR avsnitt 8:9 samt 8 kap. 9 § PBL är uppfyllda. Tomten är inte heller i övrigt i ovårdat skick och bedöms uppfylla kraven på tomt i vårdat skick enligt 8 kap. 15 § PBL.

Med stöd av ovan anført finns inget behov av ingripande enligt 11 kap. PBL och ärendet kan avskrivas.

Att beslut om avslag tagits i den nya ansöknings om bygglov (LOV 2018-000835) och att byggnaden bedömts vara planstridig, föranleder ingen annan bedömning, med stöd av dom 2013-05-31, mål P 8920-12 (MÖD).

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avskriva ärende utan påföljd och vidare ingripande.

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,

2020-08-17

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.

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan, inkl. fotografier 2018-11-19

Skrivelse 2020-04-29 (skickad)

Yttrande 2020-05-19

Fotografier (tagna av Samhällsbyggnadskontoret) 2020-06-30

Slutbesked, § D 2019-000100 (LOV 2013-000302)

Expedieras till

Fastighetsägare till fastigheten DelgKv, Klagande rek MB, Akten

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 169 2020.466 SBN

Galeasen 15 (Fyrmästarevägen 33), bygglov tillbyggnad av enbostadshus (2020-0144)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-18 och avser Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten GALEASEN 15 (FYRMÄSTAREVÄGEN 33). Redovisad utformning i ett plan med fasadbeklädnad i trä och sadeltak med betongtakpannor.

Åtgärden har en byggnadsarea på 39,7 m², befintligt bostadshus har en byggnadsarea på 75m².

Förutsättningar

Fastigheten Galeasen 15 ligger inom detaljplan A 108 och området är reglerat med bestämmelsen Ö I. Detaljplanen visar att området ska användas till bostadsändamål. På fastigheten finns område med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Huvuddelen av tillbyggnaden hamnar på mark som inte får bebyggas med en uppmätt byggnadsarea av 28,7m². Tillbyggnaden sträcker sig 5 meter in på punktprickad mark. Byggrätt finns för att bygga i bostadshusets längdriktning.

Fastigheten gränsar till naturmark med en nivåskillnad invid huset till fastighetsgräns på drygt 3 meter, vilket behöver hanteras med schaktning för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshuset.

Huset är byggt i slutet av 40-talet med ett plan och källare, putsad sockel och en tidstypisk fasad av tegel.

Byggnaden är utpekad i bilaga till Kulturmiljöprogrammet med värde B, vilket innebär högt kulturhistoriskt värde och innebär att byggnaden är så värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Området Galeasen har en följsam byggnation med byggnader i två husrader som håller sig till byggrätten med några undantag där det har beviljats lov för tillbyggnader på punktprickad mark.

Yttranden

Kommunicering om avslag har skett och sökanden har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Sökanden har inkommit med yttrande 2020-06-01 och framgår av bilaga.

Bestämmelser

Av 9 kapitel 30 § Plan- och bygglagen (PBL) ska Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2020-08-17

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

Av 9 kapitel 31b § Plan- och bygglagen (PBL) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Av 9 kapitel 31c § Plan- och bygglagen (PBL) framgår, 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

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Bedömning

Stadsplanen är från 1947 och gäller som detaljplan enligt Plan- och bygglagen. Avsteg från detaljplaner får göras enligt 9:31b § och ytterligare avsteg för äldre planer där genomförandetiden har gått ut får göras enligt 9:31c §.

Det enda avsteg som är förenligt med PBL i det här ärendet är 9:31b § första stycket 1, bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Övriga avsteg är inte förenliga med åtgärden i det här ärendet.

Enligt förarbetena till plan- och bygglagen ska smärre avsteg - t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark - kunna medges såsom en mindre avvikelse. Förarbetena tar då företrädesvis sikte på en tillbyggnad som till viss mindre del (10-15 procent) avses hamna på prickmark. I detta fall är det fråga om en tillbyggnad om 39,7m² där huvuddelen hamnar på punktprickad mark med 72% och hamnar 5 meter in på punktprickad mark. Detta är inte att betrakta som en liten avvikelse.

Att bygglov har beviljats för liknande åtgärder på punktprickad mark tidigare i området ändrar inte denna bedömning och detta framgår med tydlighet även av flertal domar från Mark- och miljööverdomstolen.

Med följd av ovanstående kan detta inte ses som en liten avvikelse och bygglov ska därmed inte beviljas.

Beslut

Ärendet återremitteras till samhällsbyggnadskontoret.

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 170 2020.248 SBN

Gräfsnäs 1:75, bygglov (2019-0822)

Ärendebeskrivning

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

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Den sökta byggnadens byggnadsarea är 111,3 kvm (8276*13451 mm) och uppförs i en våning, på samma plats där ett befintligt bostadshus stått, (rivningslov D RI 2020-000354). Byggnaden avses uppföras 220 m från strandlinjen till sjön Anten, (strandskyddsdispens LOV 2019-000675).

Enbostadshuset som avses uppföras är av typen Hjaltevadshus, enplanshus, och uppförs på isolergrund med en röd träfasad (S5040-Y80R) med vita detaljer (S0502-Y). Takbeklädnaden är röda betongpannor (4040-Y60R) och en taklutning på 27 grader. Uppvärmningen sker med NIBE 730 frånluftsvärmepump.

Kommunalt vatten och avlopp, enskild anläggning för dagvatten.

Byggnadshöjden avses bli ca 3,4 m och placeras 5,6 m östra fasaden samt 5,2 m norra fasaden från tomtgräns mot Gräfsnäs 1:79.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

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

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

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet, 2020-05-11 § 132 2020.248 SBN.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-05-11 § SBN 132, har berörda sakägare, getts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet, enligt 9 kap 25 §.

Gräfsnäs 1:24, Gräfsnäs 1:25, Gräfsnäs 1:79, Gräfsnäs 1:90, Gräfsnäs 7:7 har inget att

2020-08-17

invända mot föreslagen åtgärd.

Gräfsnäs 7:7 har inlämnat ett observandum; "Angående gemensamhetsanläggningens gemensamma anläggningspunkt, får inga grävarbeten utföras i anslutning till järnvägsbanken, utan att järnvägen underrättas minst 14 dagar innan (detta om denna punkt berörs)".

Gräfsnäs 1:19, har inte inkommit med yttrande i frågan enligt föreslagen tid.

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

Yttrande från bebyggelseantikvariern inkom 2020-03-16.

"Eftersom det ligger så nära byggnadsminnet Anten-Gräfsnäs järnväg samt inom kulturmiljö så blir det av stor vikt hur den nya byggnaden kommer att utformas med tanke på siktlinjer, omgivningspåverkan samt de byggnader som ligger närmast järnvägen. Det är även ett av kommunens viktigaste turistmål och upplevelsevärde ur det kulturhistoriska perspektivet är av största vikt. Det föreslagna Hjaltevadshuset uppfyller inte de kulturhistoriska aspekterna och det behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen. De borde utgå från befintlig byggnads formspråk fast göra det i en "större storlek" men med likvärdig detaljeringsnivå."

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

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

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

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

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

2020-08-17

Kretsloppsavdelningen har inkommit med yttrande i ärendet 2019-12-10. "Anläggningsavgift erlagd. Anslutning mot privata enskilda ledningar."

Bedömning

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

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

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

I Alingsås kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31, framgår bl.a. att kommunens viljeinriktning vid planering i områden som ingår i kulturmiljöer och kulturminnesvård, bör bebyggelse inom utpekade kultur- miljöområden, vilka inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser, bör det vid ny- om- eller tillbyggnad anpassas till den kulturhistoriska miljön och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Gräfsnäs historia hör till stor del samman med Gräfsnäs slott som anlades under 1500-talet. Ruinerna efter slottet finns fortfarande kvar beläget på en halvö i sjön Anten. Slottsruinerna omges av en stor park som sedan 1900-talets början varit ett populärt utflyktsmål. Bebyggelsen har tillkommit under olika tider, främst under 1900-talet. Järnvägen bidrog till att sommarvillor kunde uppföras vid sekelskiftet 1900. Gräfsnäs har stora kultur- natur- och friluftsvärden. Delar av Gräfsnäs slottspark blev kulturreservat år 2010 och har höga natur- och kulturvärden. Stora delar av Gräfsnäs samhälle ingår i riksintresse för naturvård och museijärnvägen med tillhörande järnvägsbyggnader längst Antens västra strand är av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten ingår i en kulturmiljö som räknas in i ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturreservat. Detta innebär att ingen påtaglig skada får ske på det värde som riksintresset skyddar.

Då den ursprungliga byggnaden var i så pass dåligt skick att rivningslov beviljats (Lov § D RI 2020-000354) ställs det höga krav på den nya byggnaden, vad beträffar tidsenlig utformning, estetisk detaljnivå, och den bör efterlikna den ursprungliga byggnaden i så stor grad det går. Kulturarvet är en viktig resurs i samhällsutvecklingen och visar hur våra hemtrakter har formats och skapats av tidigare generationer och utgör därmed en värdefull grund när dagens samhälle utformas.

Den föreslagna byggnaden, vilket är ett Hjaltevadshus (hustillverkare), anses inte vara en efterlikning av den ursprungliga byggnaden och den återger inte den tidsenliga detaljrikedomen som sammankopplas med den historiska miljön.

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

2020-08-17

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

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

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

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

Med stöd av bebyggelseantikvariens yttrande, bedöms den sökta byggnaden inte vara förenlig med kulturmiljövärdet i området, avseende form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § 2 p. PBL). Att uppföra det föreslagna enbostadshuset av typ Hjaltevadshus, i ett område som ingår i en viktig kulturmiljö och så även miljöer med viktiga byggnadsminnen skulle åsamka påtaglig skada på riksintresset. Det föreslagna Hjaltevadshuset uppfyller inte de kulturhistoriska aspekterna och det behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen och eftersträva tidsenlig detaljnivå.

Stöd till beslutet, återkopplas även till Alingsås kommuns översiktsplan, där det tydligt framgår att det vid ny- om- eller tillbyggnad bör göras anpassning till den kulturhistoriska miljön och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden.

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

Den aktuella kulturmiljön är ett av Alingsås kommuns viktigaste turistmål och upplevelsevärdet för allmänheten är av största vikt. Att uppföra den föreslagna byggnaden i

2020-08-17

den historiska upplevelsemiljön som är knuten till järnvägsmiljön och som utgör en kulturell turistattraktion, skulle således innebära en påtaglig skada på den kulturella lustresa som järnvägen utgör, vilket strider mot 3 kap. 6 § MB och 2 kap. PBL.

Bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL kan därmed inte beviljas.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår samhällsbyggnadsnämnden att bevilja bygglov. Arbetsutskottet bedömer att kulturmiljövärdet inte påverkas negativt i sådan grad att det motiverar ett avslag.

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 171 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".

2020-05-14 bereds berörda grannar möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Ingen av fastighetsägarna (Lövekulle 1:162, Lövekulle 1:164, Lövekulle 1:166, Lövekulle 1:170,

2020-08-17

Lövekulle 1:180) har något att erinra mot åtgärden.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott, Alingsås kommun beslutade 2020-06-08, § 146 2020.353 SBN, att återremittera ärendet till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt besked.

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 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 den 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).

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. För att tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, ska det vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd. Uppförandet av muren tillgodoser enbart ett enskilt 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.

2020-08-17

Utifrån en sammanvägd bedömning kan inte åtgärden bedömas vara en liten avvikelse.

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.

Att grannfastigheterna, Lövekulle 1:162, Lövekulle 1:164, Lövekulle 1:166, Lövekulle 1:170, Lövekulle 1:180, inte har något att erinra på den sökta åtgärden, föranleder ingen annan bedömning.

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov. Arbetsutskottet bedömer att åtgärden är en mindre avvikelse.

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 172 2020.471 SBN

Simmenäs 1:44, Tillbyggnad av enbostadshus (2020-0019)

Ärendebeskrivning

En bygglovsansökan om tillbyggnad samt fasadändring av huvudbyggnaden på Simmenäs 1:44. Angivet mått från sökanden är 19.8 kvadratmeter byggnadsarea. Ansökt tillbyggnad inrymmer ett badrum och en bastu. Den ansökta fasadändringen består i att befintlig farstukvist byggs in med väggar. Material och kulörer på ytterväggar utförs likt befintlig byggnad: Torpargrund putsad hålstén: Kulör NCS S1002-Y. Yttervägg stående lock panel av trä (22x95 mm): Kulör NCS S0005-Y20R. Vindskivor liggande träpanel: Färg vit; NCS S500 N. Fönsterkarmar vita med aluminiumyttersida. En detaljerad redogörelse av ärendet kan läsas i bilagd handling "Kronologisk redogörelse av ärendet".

Förutsättningar

Simmenäs 1:44 omfattas av detaljplan DP 187 som ersatte detaljplan B 149B. DP 187 vann laga kraft 2013 och genomförandetiden gäller fram till 2023-10-09.

Byggnadsplanen för Simmenäs från 1964, tillät en högsta byggnadsarea på 90 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Huvudbyggnaden fick uppföras med högst en våning med en byggnadshöjd av max 3 meter samt uthusbyggnad till en höjd av max 2,5 meter. Högsta tillåtna taklutning var 30 grader.

Byggnadsplan B149B ersattes 2013-10-09 av Detaljplan DP 187. Denna har följande bestämmelser: Användning Bostäder, Endast friliggande småhus. Högsta byggnadshöjd 5 meter, största tillåtna byggnadsarea 200 kvadratmeter varav 160 kvadratmeter för huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns. Komplementbyggnad minst 1 m från tomtgräns. Garagebyggnad ska placeras minst 6 m från gata och får placeras 1 m från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns med grannens medgivande. Garagebyggnad får uppföras närmare gata under förutsättning att sikt inte skymms samt att uppställningsplats kan anordnas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.5 m för uthus, carport och garage. Takutformning får ej ha en välvd karaktär eller motstående pulpettak. Utan hinder av byggnadshöjd får takkupor utföras längs högst en tredjedel av byggnads fasad. Största tillåtna taklutning är 34 grader. Fasader och stomme ska i huvudsak utgöras av trä, om detta inte visar sig olämpligt från t.ex. estetisk, konstruktions- eller brandskyddsynpunkt. Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter. Byggnader ska ha en konstruktion som är vattentät upp till 61.5 meter över nollplanet. För komplementbyggnader som byggs på lägre höjd är det fastighetsägarnas ansvar att vidta åtgärder för att undvika skador vid översvämning p.g.a. högt vatten i Mjörn. Belysningsarmaturer ska vara helt avbländande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Ett tidigare beviljat bygglov finns på fastigheten. Detta är från 1970 och var beviljat för ett fritidshus med en huvudbyggnad på cirka 120 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden beviljades som avvikelser från dåvarande detaljplan. Avvikelsen innebar att merparten av byggnaden var placerad på den nordliga delen av fastigheten markerad som område som ej får bebyggas.

2020-08-17

Efter 1970 har det tillkommit tillbyggnader som utökat huvudbyggnadens byggnadsarea till att omfatta en byggnadsarea av cirka 180 kvadratmeter. Inga bygglov eller byggnämningar har beviljats efter 1970 vilket innebär att de tillkomna tillbyggnaderna (cirka 60 kvadratmeter) byggts olovligt. Nuvarande huvudbyggnads yta överstiger detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad med cirka 20 kvadratmeter. Det ansökta bygglovet skulle vid ett beviljande innebära att tidigare olovligt förråd rivs och att detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea överskrids med cirka 28 kvadratmeter.

Enligt nu gällande detaljplan DP187, omfattas ett markavsnitt inom Simmenäs 1:44 av mark betecknad som naturområde. Den överbyggda och delvis med väggar inglasade altanen mot norr har cirka 7 kvadratmeter placerat på marken som betecknas Naturområde i detaljplanen. Ut från den norra altanen går en icke överbyggd altan som troligen omfattar en yta av mer än 20 kvadratmeter (endast uppmätt från kartmaterial) som är förlagd ut över fastighetsgräns på Naturmarken.

Berörda sakägare har inte beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på det ansökta bygglovet.

De i skrivelsen redovisade måtten på nuvarande byggnad anges som cirka eftersom de byggnader och åtgärder som tillkommit utan bygglov inte har kontrollmätts.

Yttranden

En kommunicering om avslag skickades till sökanden 2020-07-23. Ett yttrande inkom från sökanden 2020-07-28. Detta innehåller information om att tidigare ägare har gjort tillbyggnaderna och att samfälligheten varit införstådd med att de gjordes. Enligt sökanden kommer nuvarande ansökta byggnation inte överskrida detaljplanens tillåtna byggnadsarea eftersom huvudbyggnaden får vara 160 kvadratmeter och att det utöver detta är möjligt att bygga en Attefallstillbyggnad på 15 kvadratmeter plus ett skärmtak på 15 kvadratmeter vilket tillsammans ger 190 kvadratmeter. Enligt sökanden är naturområdesgränsen felritad inom detaljplanen och sökanden har kontaktat GIS-enheten på kommunen som 2019-11-29 rättat till fastighetsgränsen till en rak linje som enligt sökanden överensstämmer med lantmäteriets karta. Enligt sökanden ändrades inte detaljplanens linjer eftersom detta skulle ha krävt mycket arbete men att fastighetsgränsen och naturområdesgränsen borde ha överensstämt med varandra och sökanden anser att de inte borde ha accepterat GIS-enheten svar om att inte ändra detaljplanens gränssdragning. Sökanden anser att det inglasade uterummet inte borde ligga inom naturområdet på detaljplanen. I övrigt anger sökanden att den ansökta byggnationen ligger 4 meter in på tomten och att den inte avgränsar för allmänhetens tillträde vid tomträns. Sökanden anser att det första planet i bostaden behöver ett handikappanpassat badrum. Sökanden önskar att nämnden beviljar bygglovsansökan. (Sammandrag av skrivelsen. Hela skrivelsen är bilagd till tjänsteskrivelsen)

Förvaltningens svar på yttrandet

Nuvarande huvudbyggnad överskrider detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea med cirka 20 kvadratmeter. Det ansökta bygglovet skulle innebära att detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea överskrids med cirka 28 kvadratmeter. Om tillbyggnaderna kan beviljas som exempelvis "Attefallstillbyggnader" påverkar inte det faktum att de har uppkommit olovligen och så länge de inte är beviljade som exempelvis en s.k. "Attefallstillbyggnad" kan de inte bli

2020-08-17

bedömda som något annat än en befintlig byggnation och ska bedömas utefter detaljplanens bestämmelser om de är planenliga eller inte. Den del av den överbyggda altanen som sökanden anser kan ses som skärmtak är placerat cirka 1.2 meter från fastighetsgräns och uppfyller inte lagstiftningens krav på att definieras som bygglovsbefriat skärmtak eftersom det då ska vara placerat minst 4.5 meter från fastighetsgräns.

Det finns i planbeskrivningen en angiven anledning till varför naturområdet norr om huvudbyggnaden bedöms värdefullt. Det står följande ” Centralt i området finns en höjd, med äldre tall-ekskog, som sträcker sig västerut. Området har ett högt rekreativvärde för de närboende och har förhöjda naturvärden med förekomst av död ved och gamla träd, både ek och tall”. Att GIS-enheten skulle kunna ändra på gränsdragningar i en detaljplan stämmer inte. GIS-enheten råder inte över ändringar av detaljplaner, det gör kommunen. En ändring ska genomgå en formell prövning och uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Att samfälligheten är huvudman för allmän mark möjliggör inte för samfälligheten att medge en enskild fastighetsägare rätt att ianspråka den marken.

Att sökanden köpt fastigheten först 2019 ändrar inte förhållanden för hur fastighetens och huvudbyggnadernas tillbyggnader, överensstämmelse med detaljplan eller möjlighet att bevilja bygglov på nya åtgärder bedöms. Ett bygglov ska handläggas och bedömas utifrån plan- och bygglagen och det är nuvarande fastighetsägaren som har det fulla ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs.

Även om ansökt bygglov för tillbyggnad är placerad 4 m in på fastigheten kan bygglov inte beviljas utan att hela huvudbyggnaden med tillbyggnader legaliseras i efterhand.

Bedömning

Huvudbyggnaden på Simmenäs 1:44 saknar bygglov för cirka 60 kvadratmeter av sin byggnadsarea. Huvudbyggnaden har alltså olovliga tillbyggnader. Även om det eventuellt inte längre är möjligt att ingripa avseende de olovliga tillbyggnaderna kan inte bygglov ges utan att pröva bygglov för hela byggnaden, dvs. i det här ärendet, om olovliga tillbyggnader kan legaliseras i efterhand (Se MÖD 2018-P 3634 och RÅ 1995:42).

Bygglovets söks på huvudbyggnaden på Simmenäs 1:44. Huvudbyggnaden överskrider i nu gällande detaljplan angiven högsta byggnadsarea med cirka 20 kvadratmeter (enligt ansökt lov cirka 28 kvadratmeter) och den är delvis placerad på mark som i detaljplanen betecknas som Naturmark. Att någon annan än kommunen är huvudman för marken möjliggör inte avsteg från planbestämmelsen. För allmän plats inom detaljplan till exempel natur eller park kan ingen lämna ett medgivande. Naturmark ska vara tillgänglig för allmänheten och att en enskild fastighet privatiserar den strider mot planens syfte. Det byggnadsverk som åtgärden ska utföras på ska stämma överens med detaljplanen. Om åtgärden som söks avser en tillbyggnad och denna utförs på en byggnad som strider mot detaljplanens bestämmelser och detaljplanens syfte, är utgångsläget planstridigt. På Simmenäs 1:44 var utgångsläget planstridigt när huvudbyggnaden byggdes och byggnaden var planstridig också när den nya detaljplanen DP 187 vann laga kraft.

Åtgärden gäller ett enskilt intresse och tillgodoser inget allmänt intresse som gör det möjligt att bedöma åtgärden som nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på

2020-08-17

ett ändamålsenligt sätt. Användning för ett i planen inte avsett ändamål kan inte bedömas som en liten avvikelse eftersom lagstiftarens grundprincip är att avvikelser som får konsekvenser för ett större område bör belysas genom planändring (prop. 1985/86:1 s. 714).

Utgångsläget för det ansökta bygglovets är planstridigt och inte möjligt att bevilja som liten avvikelse från detaljplanen. Bygglovets är inte heller möjligt att bevilja utan att pröva om de olovliga tillbyggnaderna kan legaliseras i efterhand. Att legalisera samtliga tillbyggnader i efterhand är inte möjligt eftersom de inte innebär en liten avvikelse och inte är förenliga med detaljplanens syfte.

Beslut

Ärendet återremitteras till samhällsbyggnadskontoret.

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 173 2020.476 SBN

Hemsjö-Krok 1:3, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2020-0284)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-04-06.

Förhandsbeskedet avser att på fastigheten skapa 3 nya tomter för bostadsbebyggelse. Varje ny tomt avses få en yta av 2000 kvadratmeter och bebyggas med ett bostadshus på 130 kvadratmeter och ett garage på 40 kvadratmeter. Den totala Bruttoarean per ny tomt uppges bli 190 kvadratmeter och den totala byggnadsarean 170 kvadratmeter. Utformningen avses utföras med ett bostadshus med en våning och inredd vind med takets lutningsvinkel på 27 grader. Vatten och avloppslösning avses utföras som en enskild anläggning på varje tomt.

Förutsättningar

Förhandsbeskedet ska pröva detaljplanekravet, lokaliseringen, buller, placering, omgivningspåverkan, anordnande av tomten, kulturmiljökrav, anslutning till kommunikationer och service, hälsa, miljö och säkerhet. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Fastigheten Hemsjö-Krok 1:3 är placerad långt från störande omgivningsbuller.

Den inlämnade situationsplanen i ärendet visar tre fastigheter förlagda med gränser mot Hemsjö-Dalenvägen och med gemensam tillfartsväg från Hemsjö-Dalenvägen. Av kommunens kartmaterial framgår att Hemsjö-Dalenvägen har en ungefärlig bredd på 5 meter. Enligt beräkningar gjorda på Primärkartan för Alingsås kommun startar vägen på en höjd av cirka 132.5 meter över nollpunkten och stiger ganska brant till 139 meter över nollpunkten. Delar av vägen har eventuellt en stigning som överskrider 25%. För att räddningstjänst ska kunna ta sig fram till byggnader rekommenderas en lutning på högst 8%. Av inkommen situationsplan går inte heller att se att räddningstjänst och slamtömningsbil har möjlighet till åtkomst till fastigheterna samt tillräckligt område som möjliggör vändzon för slamtömningsbil och räddningstjänst.

Mellan föreslagen avloppsanläggning och vattenbrunn på respektive fastighet kommer det att vara ett avstånd av cirka 45 meter och enligt primärkartans höjdlinjer innebär de föreslagna placeringarna att avloppsanläggningen kommer att placeras på högre höjd än vattenbrunnarna. En grundregel är att avloppsanläggningen ska vara placerad lägre än dricksvattenbrunnen och att avståndet ska vara minst 50 meter (Avlopp på rätt sätt, Alingsås kommun, s. 18).

Enligt Alingsås kommuns översiktsplan anges att "vid lokaliseringssprövning ska, förutom rekommendationerna i denna översiktsplan, också beaktas allmänna intressen, så som möjligheterna att lösa vatten och avlopp, tillfart etc. Fler än två bostäder bör inte kunna prövas genom förhandsbesked vid samma tillfälle (ÖP 2018, s. 37 och s. 109). Därefter ska krav på detaljplan ställas eftersom fler antal bostäder bildar en ny sammanhållen bebyggelse som ofta medför större krav på bland annat kommunal infrastruktur. Det ansökta förhandsbeskedet gäller för tre nytillkommande bostäder och överstiger därmed riktlinjerna.

2020-08-17

Bedömning

När byggnadsnämnden prövar ansökan görs en så kallad lokaliseringsprövning. Vid prövningen utgår nämnden bland annat från bestämmelserna i andra kapitlet i plan- och bygglagen och från riktlinjer i översiktsplanen. Byggnaden ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden, natur och kulturvärden och en god helhetsverkan.

Lokaliseringen ska vara lämplig avseende skydd mot uppkomst och spridning av brand, behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat och hygienförhållanden samt möjligheterna att hantera avfall. Den ska vara lämplig ur trafikförsörjningssynpunkt och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda området.

Enligt Plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt och det ska vara en säker lokalisering avseende vatten- och luftföroreningar och risk för olyckor.

En bullerutredning bedöms inte nödvändig för Hemsjö-Krok 1:3 med anledning av att fastigheten till sin helhet ligger inom ett område som inte är bullerutsatt.

Vid en bedömning av inskickad ansökan och handlingar för ansökt förhandsbesked på Hemsjö-Krok 1:3 kan det inte säkerställas att marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. De blivande bostadstomterna har inte lämplig tillfartsväg avseende hälsa och säkerhet, skydd mot uppkomst och spridning av brand. Ansökan uppfyller inte krav på god vattenförsörjning och avfallshantering. Anledning till detta är att den avsedda lokaliseringen är mycket kuperad. Markens lutningsförhållanden innebär också att avsedd placering av avloppsanläggning ligger placerad högre än avsedd placering av dricksvattenbrunnar. På respektive fastighet är beräknat avstånd mellan dricksvattenbrunn och avsedd avloppsanläggning mindre än 50 meter. Närheten mellan respektive avloppsanläggning och närliggande tomts blivande dricksvattenbrunn är också problematisk.

Det kan konstateras att det inkomna förslaget på lokalisering inte uppfyller lagstadgade krav för nya bostäder enligt 2 kapitlet och 8 kapitlet Plan- och bygglagen. På grund av detta har ansökan inte prövats mot samtliga kriterier i plan- och bygglagen (2010:900) för ny lokalisering av bostäder.

Ansökan om förhandsbesked innebär vid ett beviljande att området bebyggs med fler än två bostäder. Detta överensstämmer inte med Alingsås kommuns översiktsplans riktlinjer för lämplighetsbedömning av nya bostäder. Det medför att krav på detaljplan enligt Plan och bygglagen 4 kapitlet 2 § infaller och att inkommen ansökan inte kan prövas med förhandsbesked.

Sammantaget innebär ovanstående bedömning att det ansökta förhandsbeskedet för Hemsjö-Krok 1:3 inte kan beviljas.

2020-08-17

Beslut

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

Expedieras till

Sökanden, Akten

Paragrafen är justerad

2020-08-17

§ 174 2019.567 SBN

Olstorp 1:7, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (2019-000244)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-06-12 och avser bygglov för enbostadshus inklusive garage på fastigheten OLSTORP 1:7.

Den befintliga fastighetens storlek är 443 937 m². Fastigheten är, vid positivt bygglov, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 800 m². Den befintliga fastigheten, Olstorp 1:7, är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Enbostadshuset som avses uppföras är tänkt att utformas med en våning och inredd vind, samt en byggnadsarea på 296,4 m². Byggnaden är tänkt att utformas med en träfasad i järnvitrol, takbeklådningen blir svarta betongpannor (NCS S 9000-N), en taklutning på 30 grader och byggnadshöjden avses bli ca 3,8 m. Uppvärmningen sker med bergvärmepump. Kommunalt vatten och avlopp, enskild anläggning för dagvatten. Byggnaden avses placeras ca 6 m. från västra fasaden till fastighetsgräns mot Olstorp 1.26 samt 4,5 m från östra fasaden till fastighetsgräns mot Olstorp samfällighet 5.

Tillfartsväg är tänkt att anslutas till Olstorpsvägen. «Ärende_Sokbegrepp»

Förutsättningar

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Platsen för den tänkta tomten utgörs för närvarande av jordbruksmark. På angränsande fastigheter bedrivs jordbruk samt djurhållning med betande får och hästhållning i mindre skala. Intill byggnadsplatsen finns en åkerholme. Platsen ligger inom ett område med hög radonrisk.

Platsen ligger, enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-30), inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt jordbruksmark och område med stor efterfrågan på mark.

Ärendet har varit uppe för beslut i samhällsbyggnadsnämnden tidigare med förslag om avslag. Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet, 2019-12-16 § 227 2019.567 SBN. Ärendet gällde då ett förhandsbesked. Sökande har efter det valt att revidera ansökan att gälla bygglov med lokaliseringsprövning.

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt bygglovsbesked inte kan ges för åtgärden, har sökande 2020-07-22 fått möjlighet att yttra sig över det aktuella förslaget till beslut. Sökandes yttrande inkom 2020-07-27 och biläggs denna skrivelse.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-16 § 227 2019.567, har berörda sakägare, getts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet, enligt 9 kap 25 §.

Följande grannar/sakägare har getts möjlighet att yttra sig över ansökan:

2020-08-17

Olstorp 1:2, Olstorp 1:22, Olstorp 1:37, Olstorp 1.26, Bälinge-Nygård 1:3, Bälinge-Nygård 1:18, Olstorp 1:33, Olstorp 1:7, Olstorp 1:23, Olstorp 1:16 samt Olstorps Samfällighetsförening.

Följande grannar/sakägare har inga synpunkter på ansökan:
 Olstorp 1:2, Olstorp 1:22, Olstorp 1:37, Olstorp 1.26, Bälinge-Nygård 1:3.

Följande grannar/sakägare har inte svarat:
 Bälinge-Nygård 1:18, Olstorp 1:33, Olstorp 1:7, Olstorp 1:23, Olstorp 1:16

Olstorps samfällighetsförening har 2020-07-02, inkommit med synpunkter som rör andel i samfälligheten.

Ärendet har remitterats till miljöskyddskontoret för yttrande avseende naturvärden. Yttrande från kommunekolog inkom 2020-07-01 (se bilaga för fullständigt utlåtande)
 "Miljöskyddskontoret anser att bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av enbostadshus på del av fastigheten Olstorp 1:7 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark."

2020-07-22 skickades en kommunicering om avslag till sökande där man gav dem möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden.

Bedömning

För att bygglov ska ges för en åtgärd utanför detaljplanlagt område krävs bl.a. att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL (9 kap. 31 § PBL). Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Prövningen ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt att företräde ska ges till sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i miljöbalken ska tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa (2 kap. 5 § PBL). En översiktsplan är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas (3 kap. 2 och 3 §§ PBL).

En bedömning av samhällsbyggnadskontoret har gjorts i ärendet angående att platsen för aktuell åtgärd utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, se tidigare beslut om återremittering av Samhällsbyggnadsnämnden, 2019-12-16 § 227 2019.567 SBN (bilaga). Som ytterligare stöd för denna bedömning se även bilaga från kommunekolog (bilaga). Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken, är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Byggnadsplatsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och åtgärden bedöms inte vara ett sådant väsentligt samhällsintresse att jordbruksmarken får tas i anspråk för nybyggnad av ett enbostadshus.

Stöd till beslutet, återkopplas även till Alingsås kommuns översiktsplan, där det framgår att kommunens viljeinriktning vid planering i områden som ingår i områden kring E20 och nära Alingsås stad med högt bebyggelsetryck, så ska spridd bebyggelse undvikas och ny

2020-08-17

bebyggelse tillkomma planerat och sammanhållet. Samt att i jordbruksområden ska stor restriktivitet iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar annat än sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Där det vid tätortsutbyggnad finns konkurrerande starka allmänna intressen får produktiv jordbruksmark tas i anspråk om det därigenom främjar en ändamålsenlig bebyggelsestruktur med sammanhållna tätorter. Att bygga ett enbostadshus på platsen överensstämmer därmed inte med översiktsplanen.

Djurhållning bedrivs på den intilliggande gården Olstorp 1:26, dels med fårhållning på åkermark och hästhållning i mindre skala. Den tänkta byggnadsplatsen är belägen ca 110 meter från stallet och 20 meter från hästhage och ca 10 meter till fårhage (som bedrivs säsongvis). Närheten till djurhållning på den intilliggande gården bedöms kunna utgöra en olägenhet för boende. Om man väljer att bosätta sig i närheten av djurhållning bör toleransen vara relativt hög för olägenheter i form av lukt m.m. men närheten till verksamheten kan innebära en risk för olägenheter för människors hälsa pga. allergener. Det kan även riskera att leda till framtida inskränkningar i djurhållningsverksamheten i form av krav på skyddsåtgärder eller försiktighetsmått enligt miljöbalken. Beviljas åtgärden kan det innebära viss prejudicerande verkan för att det i framtiden kan tillåtas tillkommande bebyggelse på motsvarande avstånd från Olstorp 1:26, vilket riskerar att ytterligare begränsa verksamheten. Utifrån en samlad bedömning av rättsfall och lagstiftning på området kan man bedöma att lokaliseringen av bostadshuset är olämplig.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är samhällsbyggnadskontorets bedömning att bygglov inte kan ges för åtgärden.

Beslut

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

Paragrafen är justerad