

2021-03-15

Plats och tid	Skräddaren kl. 10:30-11:45	Paragrafer	§§38-52
Beslutande	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Lars Bolminger (L) (Deltar digitalt) §§38-39, §§41-52 Lars Larsson (S) (Deltar digital) Björn Dahlin (M) (Deltar digitalt) ersätter Karin Schagerlind (M)		
Övriga deltagare	Fredrik Linusson (Förvaltningschef) Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) Cecilia Sjölin (Enhetschef plan) §§38-41 Sophia Cohen (Enhetschef bygglov) Helen Ashman (Planarkitekt) §§38-41		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras digitalt.		
Sekreterare	Rebecca Tollemark		
Ordförande	Karl-Johan Karlsson (C)		
Justerande	Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2021-03-15		
Datum för anslags uppsättande	2021-03-22	Datum för anslags nedtagande	2021-04-12
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		

2021-03-15

- § 38 Ändring nr 1 av DP 63, DP för Lövekulle etapp 1 Alingsås kommun
- § 39 Del av Noltorp 2:1, begäran om planbesked
- § 40 Sollebrunn 19:56, begäran om planbesked
- § 41 Tennisbollen 1, begäran om planbesked
- § 42 Alingsås-Hulabäck 1:6 (Pojkebovägen 2), tillsyn olovligt byggande (2020-0446)
- § 43 Färgaren 5 (Nygatan 17B), ovårdad byggnad (2015-0091)
- § 44 Nolby 37:23, tillsyn olovlig åtgärd skylt (2019-0260)
- § 45 Bomullen 1 (Lärkvägen 4), bygglov för tidsbegränsad åtgärd för ändrad användning av industribyggnad (2020-0784)
- § 46 Bomullen 1, bygglov för ändrad användning från handel till idrott (2020-0898)
- § 47 Brogården 2, bygglov för anläggning av parkeringsplatser (2020-0793)
- § 48 Gäddan 5, bygglov för nybyggnad av garage (2020-0854)
- § 49 Ingared 5:178 (Ingaredsgatan 26), bygglov för tillbyggnad av uterum (2020-0746)
- § 50 Smedjan 22, bygglov nybyggnad av stödmur (2020-0773)
- § 51 Örsbråten 1:9, bygglov (bygglov dnr 2017-0255)
- § 52 Simmenäs 1:3 (Mjörn Klovholmen 1), strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus (2020-1021)

2021-03-15

§ 38 2020.582 SBN

Ändring nr 1 av DP 63, DP för Lövekulle etapp 1 Alingsås kommun

Ärendebeskrivning

Syftet med planändringen är att på fastigheten Klippan 4 ge möjlighet att bygga ett bostadshus med något ändrade utformningsbestämmelser.

Ett beslut om positivt planbesked togs 2020-07-06 (enligt delegationsordning). Enligt den senast beslutade planprioriteringen (2021-02-08) bör rubricerad detaljplan kunna antas under år 2021.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ändring av detaljplan som är redovisat i Plankarta och Planbeskrivning.

Planläggningen sker med standardförfarande och beslut om samråd/granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

På Klippan 4 har bygglov söpts för en byggnad med vissa avvikelser från gällande detaljplan. Bygglovet överklagades och länsstyrelsen angav i september 2019 att avvikelserna inte är små samt beslutade att bygglovet inte ska gälla. Ett förslag till ändring av detaljplanen har därför upprättats. Några utformningsbestämmelser föreslås ändras, dock utan att husets taknock höjs.

Planen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 6-7 §§ samt håller det därefter tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21. Genomförandet av detaljplanen antas inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 33b-34 §§ och miljöbalken 6 kap 5-7 §§.

Expedieras till

Planavdelningen (CS, JS, HN)

Beslutsunderlag

Planhandlingar:

2021-03-15

Plankarta

Planbeskrivning

2021-03-15

§ 39 2020.663 SBN

Del av Noltorp 2:1, begäran om planbesked**Ärendebeskrivning**

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2020-10-21 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte är att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus på mark som idag utgörs framför allt av naturmark men även mark för bostadsändamål (LSS) och förskola.

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

Förvaltningens yttrande*Tidigare beslut:*

Gällande översiktsplan anger inget specifikt för aktuellt område.

Gällande detaljplan Dp 52 vann laga kraft 1996-04-23 och anger NATUR – Naturområde, befintlig vegetation bevaras för berörd del av fastigheten Noltorp 2:1. För ansökans nordvästra del anges (i samma detaljplan) B – Bostäder i begränsad omfattning, J – Småindustri och hantverk (ej störande) och K – Kontor. För ansökans nordöstra del gäller detaljplanen Dp 85 som vann laga kraft 2002-12-31 och anger B – Bostäder i begränsad omfattning, J – Småindustri och hantverk (ej störande), K – Kontor och S – Skola.

Naturvårdsprogram för Alingsås kommun antagen av Kommunfullmäktige 26 februari 2020, anger att vid nyproduktion ska avståndet till närmaste tillgängliga grönområde om minst 1 ha inte vara större än 300 meter från bostäder, skolor och förskolor. Det är viktigt att den bostadsnära naturen innehåller kvaliteter så att den kan tillfredsställa människans behov av rofylldhet, naturupplevelse, lek och umgänge. Tillgången av bostadsnära natur ska säkras. Grönområden i anslutning till skolor och förskolor ska skyddas och utvecklas.

Små och till synes obetydliga grönytor kan spela en stor roll för ekosystemtjänster och biologiska mångfald. Grönområdets ekosystemtjänster innefattar bland annat absorption av koldioxid i stadsluften, reduktion av buller och partiklar och miljöfarliga ämnen från biltrafiken. Grönytor är också viktiga för staden genom att de hjälper till att reglera temperatur och vattenflöden. Tillgängliga och bostadsnära grönytor leder också till hälsovinster, ökar integrationen och kontakten mellan människor och har ett pedagogiskt värde. En skolskog är ett avgränsat grönområde som kan disponeras av skolan för lektioner och utevistelser. Syftet med en skolskog är att säkerställa att de kommunägda grönområden som finns i nära anslutning till skolor och förskolor inte exploateras och försvinner och kan nyttjas av skolorna och förskolorna i närområdet.

Parkplan antagen i Tekniska nämnden 2012-03-06 anger riktlinjer vid planering av nya bostäder, där även befintliga områden bör ses över och insatser göras. Mycket nära (inom 200 meter) bör det finnas områden med värden såsom *grön oas, lek, lugn, promenader* och *"sitta i solen"*.

2021-03-15

Generell bedömning:

Det är i grunden positivt att det finns intresse av att förtäta staden. Dock innebär ansökan att en mindre grönyta tas i anspråk inom ett i övrigt relativt tätbebyggt område. Dessutom kommer ett större utbyggnadsområde strax intill aktuell plats, att planläggas för bostäder inom kort.

Aktuell grönyta finns redovisad i kommunens kartor för park och grönytor som blandlövsök. Området ligger lättillgängligt från Kungegårdsgatan och Smålandsgatan direkt väster om Bolltorps industriområde. Omedelbart norr om grönytan ligger Linnéskolan som är en Waldorfskola och direkt väster om området finns idag ett LSS-boende. Inom Bolltorps industriområde finns idag inga grönytor och detta är den enda bevarade grönytan som gränsar till industriområdet. Många bostäder finns och planeras i närområdet.

Flera bostäder i området kommer att få längre än 200/300 meter till ett grönområde om aktuell grönyta exploateras. Området gränsar till Linnéskolan kan nyttjas som en sk. skolskog. Aktuell grönyta bidrar därigenom till att uppfylla riktlinjerna i både parkplanen och naturvårdsprogrammet för befintlig och tillkommande bebyggelse i området. Den sammanfattande bedömningen är att berörd grönyta därigenom bör bevaras

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden**

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked för del av Noltorp 2:1 m.fl., med motivering enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Expedieras till

Planenheten, SBK (CS, JS, JO) samt Exploateringsenheten, KLK (HA, SS)

2021-03-15

§ 40 2020.537 SBN

Sollebrunn 19:56, begäran om planbesked**Ärendebeskrivning**

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2020-08-31 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte innebär en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en större byggrätt så att tillbyggt garage ryms inom tillåten byggnadsarea.

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

Gällande översiktsplan anger inget specifikt för aktuellt område.

Gällande byggnadsplan B 176 B fastställd 23 februari 1973 anger BFI - område för bostadsändamål, fristående hus och högst en våning för fastigheten. Ett 6 meter brett område mot angränsande gator är prickat, viket innebär att marken inte får bebyggas. Endast en huvudbyggnad samt en garage-/uthusbyggnad får uppföras per tomt. Största byggnadsarea (BYA) per tomt är 200 m². Garage-/uthusbyggnad får inte vara större än 40 m². Garage får inte utföras i källarvåning.

Önskad tillbyggnad på 15 kvm ansas vara en lämplig åtgärd inom aktuell tomtmark. Eftersom tillbyggnaden redan har genomförts utan att bygglov har sökts så är ett rivningsföreläggande pausat i avvaktan på planändring.

En detaljplan bedöms kunna antas under år 2023. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 2023. 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

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Sollebrunn 19:56, enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Jäv

Lars Bolminger (L) deltar inte i handläggningen av ärendet med anledning av jäv.

Expedieras till

Planenheten, SBK (CS, JS)

2021-03-15

2021-03-15

§ 41 2020.713 SBN

Tennisbollen 1, begäran om planbesked

Ärendebeskrivning

Länk till Tennisbollen 1 i webbkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181146.85603287688&y=6424196.582502771&z=9&l=222,218>

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2020-12-17 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra bostäder på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas.

Fastigheten är idag bebyggd med ett hyreshus i två våningsplan som inrymmer 3 hyreslägenheter. Sökanden önskar bebygga fastigheten med ytterligare en byggnad på 2 vån och inredd vind, som kan utgöra en vinkel till befintligt bostadshus och inrymma 4 hyreslägenheter. Sökanden önskar också bygga lägenhetsförråd och/eller garage.

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

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande detaljplan (stadsplan A70) antogs 1939 och anger bostadsändamål i två plan samt prickad mark. Planansökan överensstämmer med aktuell översiktsplan.

Generell bedömning: Det är positivt med förtätning i områden med redan utbyggd infrastruktur och närhet till centrum och kollektivtrafik. Området består idag av en bebyggelse med relativt blandad karaktär och med rätt anpassning och volymer kan en tillbyggnad passa väl in.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Lämplig byggnadsarea och volymer får prövas i detaljplaneprocessen, liksom möjlighet till garage och/eller lägenhetsförråd. Fastigheten är belägen på lera och på ca 200 meters avstånd från Sävån. En geoteknisk utredning måste utföras och kan bli avgörande för om detaljplaneändringen är möjligt.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Geoteknisk utredning, bullerutredning, solstudie. Ev miljöteknisk markundersökning.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2024. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast hösten 2022. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en prioritering mellan de olika

2021-03-15

detaljplanerna. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Tennisbollen 1, med kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Expedieras till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS, HA)

2021-03-15

§ 42 2021.084 SBN

Alingsås-Hulabäck 1:6 (Pojkebovägen 2), tillsyn olovligt byggande (2020-0446)

Ärendebeskrivning

Anmälan inkom 2020-05-27 och avser Tillsyn Olovligt byggande på fastigheten ALINGSÅS-HULABÄCK 1:6.

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183405.91935000004&y=6417008.07105&z=7&l=222,165>

2020-05-27 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, efter att en anmälan inkommit om olovligt byggande inom sammanhållen bebyggelse. Anmälan initierades av Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun.

2020-10-22 skickade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, en skrivelse där fastighetsägaren bereddes möjlighet att inkomma med yttrande enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

2020-11-11 gör Samhällsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6 för att utföra fotografering. Vid besöket noterades att det uppförts en större tillbyggnad på huvudbyggnaden, på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, samt att det utförts markåtgärder på fastigheten mot landsvägen, väg 180, i form av en vall.

2020-11-12 inkommer fastighetsägaren till fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6 med ett yttrande i ärendet.

2020-11-19 skickar Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ut ytterligare en kommunikation där fastighetsägaren till Alingsås-Hulabäck 1:6 bereds ytterligare en möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet enligt 11 kap 58 § PBL. I kommunikationen informeras fastighetsägaren om att Samhällsbyggnadskontoret utfört platsbesök för fotografering på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, och att det vid besöket noterades att en större tillbyggnad gjorts på bostadshuset på fastigheten. Vidare informeras fastighetsägaren om att den uppförda tillbyggnaden på fastighetens bostadshus omfattas av lovplikt enligt 9 kap. 2 § PBL, samt att tillbyggnaden saknar beslut om bygglov och startbesked. Inget yttrande inkommer från fastighetsägaren inom utsatt svarstid 2020-12-29.

2021-01-22 skickas ytterligare en kommunikation ut av Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, där fastighetsägaren till fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6 bereds ytterligare en möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

2021-01-29 kontaktar fastighetsägaren, till fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, handläggare på Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, vi telefon. Handläggaren uppmanar fastighetsägaren att inkomma med ett skriftligt yttrande på det som yttrats under telefonsamtalet.

2021-03-15

2021-02-08 En ansökan om bygglov för tillbyggnad på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, lämnas in till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun.

Yttrande

2020-11-12 inkommer fastighetsägaren med yttrande i ärendet. Av yttrandet framgår att fastighetsägaren inte finner något att delgivas för i tidigare utskick, om olovligt byggande samt att det inte finns något konkret kopplat till det utsända från Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun.

2021-01-29 inkommer fastighetsägaren med yttrande i ärendet, via telefon. Fastighetsägaren framför att han varit i kontakt med Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, innan han påbörjade uppförandet av tillbyggnaden på bostadshuset. Enligt fastighetsägaren, erhöll han information från Samhällsbyggnadskontoret vid kontakten, att det inte krävdes bygglov för den tänkta tillbyggnaden då fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Den tänkta tillbyggnaden blev dock större än vad som var tänkt från början. Nuvarande mått på tillbyggnaden är 6600*5100 mm, byggnadsarea 33,66 kvm. Tillbyggnaden är uppförd i två våningar (bruttoarea 67,3 kvm). Enligt fastighetsägaren är bullervallen som skapats på fastigheten, utförd av Trafikverket och Skanska i samarbete med Alingsås kommun. Fastighetsägaren har inte skapat bullervallen själv. Vidare framför fastighetsägaren att han avser inkomma med en bygglovsansökan för den redan utförda tillbyggnaden inom några dagar. Handläggaren uppmanar fastighetsägaren att inkomma med ett skriftligt yttrande på det som yttrats enligt ovan anförda.

2021-02-08 inkommer fastighetsägaren med skriftligt yttrande;

"Gällande den vall som vi har så är dessa massor från det VA arbete som kommunen utfört i Pojkebo. Skanska har i samråd med Trafikverket och VA avdelningen lagt upp dessa massor mot dikeskanten enligt gällande föreskrifter. Får vår del är det främst för att skapa en bättre boendemiljö då det är höga bullernivåer från väg 180".

2021-02-11 Samhällsbyggnadskontoret skickar fråga om vallen för yttrande till Trafikverket och Alingsås kommun. Alingsås kommun har inte svarat på frågeställningen 2021-02-16.

2021-02-11 inkommer Trafikverket med yttrande;

"För fastigheten Hulabäck 1:6/Pojkebovägen 2 i Alingsås hittar jag inget i Trafikverkets diarie, w3d3, om eventuella bullerskyddande åtgärder. Inget dokument finns i Projektnamnet eller i Bullerdatanbasen att Trafikverket skulle ha anlagt en vall. Ser man på bullernivåer så ligger den ekvivalenta nivån på 61 dBA, vilket är under Trafikverkets åtgärdsnivåer för att skydda bostäder. Jag vet att det kan förekomma att överblivna massor från projekt kan användas till bland annat vallar. Om Trafikverket anlägger en vall så skrivs alltid avtal med fastighetsägaren och eventuella bygglov söks".

Förutsättningar

Fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6 ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse OB 10, Stugområdet Alingsås-Hulabäck mm (laga kraft 1994-10-03).

Områdesbestämmelserna reglerar största storlek på byggnader. Av bestämmelsen framgår

2021-03-15

att största tillåtna byggnadsarea är 70 kvm per fastighet och därav 50 kvm för huvudbyggnaden. Huvudbyggnadens största tillåtna bruttoarea är 50 kvm.

Lämplighetsprövning för ny- och tillbyggnad sker antingen efter ansökan om förhandsbesked/bygglov/ strand-skyddsdispens eller detaljplan.

Enligt områdesbestämmelsen är fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6 undantaget från bestämmelserna i dokumentets bestämmelseruta som reglerar byggnadernas storlek på fastigheterna.

Enligt Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, antagen av Kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88, ingår fastigheten i en kommunal kulturmiljö, Hulabäck, Skaftared och Kullabo (19). Kulturmiljön utgörs av en fornlämningsmiljö bestående av gravar från stenåldern och den äldre järnåldern samt hållkistor, gravfält, domarringar, resta stenar, stensättningar, hållristningar, boplatser, fyndplatser och fornlämningsmiljö. I Hulabäck finns en fornlämningsmiljö som påvisar ett kontinuerligt landskapsutnyttjande från stenåldern till järnåldern. De välbevarade byggnaderna och gårdsmiljöerna bidrar till det höga kulturhistoriska värdet. Området är beroende av fortsatt hävd, som håller landskapet öppet och det är viktigt att stenväggarna bevaras.

Byggnaden på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, ingår inte i den inventerade värdefulla bebyggelsen.

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.

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, upprättade ett tillsynsärende avseende olovligt byggande, på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, 2020-05-27. Det olovligt uppförda avsåg en större tillbyggnad på huvudbyggnadens östra fasadsida. Tillbyggnaden har en byggnadsarea på 33,66 kvm (6600*5100 mm). Tillbyggnaden är uppförd i två våningar och har således en bruttoarea på 67,3 kvm.

Enligt historisk fotodokumentation, framtagen av Samhällsbyggnadskontoret, Alingsåskommun, framgår att grundarbetet för tillbyggnaden har påbörjats före 2020-03-06. Enligt Samhällsbyggnadskontorets ärendehanteringssystem finns inget beviljat bygglov för tillbyggnaden på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, 2021-02-21. Av de historiska fotona framgår det att det även utförts något slags markarbeten i form av en vall, mellan väg 180 och fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6.

Tillbyggnaden som är utförd på fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, bedöms såldes vara en åtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § p 2, PBL. I plan- och bygglagen (2010:900) PBL, definieras en tillbyggnad som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggandens volym. Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs bygglov för tillbyggnad, det gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

En ansökan om bygglov för tillbyggnad har lämnats in till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun 2021-02-09. Åtgärden har genomförts på en fastighet som ligger utanför

2021-03-15

detaljpanelagt område, men inom ett område som omfattas av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Den aktuella fastigheten, anges i områdesbestämmelserna, som ett undantag från bestämmelserna som reglerar byggnadernas storlek. Tillbyggnaden måste därför prövas genom bygglovsförfarande, för att utreda möjligheterna till beslut om bygglov. Då fastigheten ligger utanför detaljplan och undantas från bestämmelserna om byggnadernas storlek, bedöms det sannolikt att lov kan ges. Då en ansökan om bygglov, för bl.a. den olovligt uppförda tillbyggnaden på 33,66 kvm, har lämnats in till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun görs bedömningen att ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL, inte är aktuellt.

Den utförda markåtgärden har enligt fastighetsägaren utförts av Trafikverket och Skanska, i samråd med Alingsås kommun. Det anses därmed inte vara aktuellt att besluta om ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL, gällande marklov utanför detaljplan, då detta inte regleras i den aktuella områdesbestämmelsen som gäller för fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Enligt 11 kap. 51 § PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut för åtgärder som påbörjats utan startbesked.

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.

Fastighetsägaren till Alingsås-Hulabäck 1:6, har beretts tre tillfällen att inkomma med yttrande. Enligt muntligt yttrande från fastighetsägaren, per telefon 2021-01-29, där fastighetsägaren uppmanades att inkomma med ett skriftligt yttrande, framgår att fastighetsägaren kontaktat Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, innan byggstart av en mindre tillbyggnad på enbostadshuset. Vid kontakten med Samhällsbyggnadskontoret, har fastighetsägaren fått besked om att bygglov eller anmälan inte krävs för en mindre tillbyggnad, då fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6 ligger utanför detaljpanelagt område. Enligt fastighetsägaren var det tänkt att tillbyggnaden skulle uppföras med mindre byggnadsarea från början, men att den blev större.

Enligt 11 kap. 57 §, PBL, skall en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks, var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, eller den som begick överträdelsen eller den som har fått fördel av överträdelsen. I det aktuella fallet är det fastighetsägaren till fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, Karl-Johan Strömquist (19851212-5652) som byggsanktionsavgiften skall riktas mot.

I förarbetena till 11 kap. 53 § PBL anges att byggsanktionsavgiften är en sanktion av straffrättslig karaktär och att artikel 6 i Europakonventionen därmed är tillämplig. Hänsyn måste därför tas till den s.k. oskuldspresumtionen i artikel 6.2. Den enskilde får inte åläggas en orimlig bevisbörda, för att undgå avgift. Det måste därför finnas utrymme, för en inte alltför restriktiv prövning, av befrielsegrunderna i varje enskilt fall (prop. 2009/2010:170 s. 346).

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, anser inte att fastighetsägaren till Alingsås-Hulabäck 1:6, vid tillbyggnadens uppförande 2020, har försökt få klarhet i om åtgärden

2021-03-15

kräver lov och fastighetsägaren anses inte ha gjort allt han kunnat, för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa, i fråga om tillbyggnaden. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut, för att olovligt ha uppfört en större tillbyggnad innan startbesked erhållits. Enligt 10 kap. 5 § PBL, är det byggherren som ska se till att alla bygg- rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden. Detta gäller även om åtgärden kräver lov eller anmälan. Kraven som avses finns i plan- och bygglagen, PBL, och dess föreskrifter. Kraven kan även finnas i beslut som har meddelats med stöd av lagen eller dess föreskrifter. Med föreskrifter avses plan- och byggförordningen, PBF, och föreskrifter som Boverket har meddelat med stöd av bemyndigande, exempelvis Boverkets byggregler, BBR. Fastighetsägaren till Alingsås-Hulabäck 1:6 har även, sedan Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, från den dagen fastighetsägaren mottog den första kommunikeringen och inkom med yttrande, 2020-10-22, haft möjlighet att ta reda på om den större tillbyggnaden krävde bygglov samt haft möjlighet att inkomma med en bygglovsansökan till Samhällsbyggnadskontoret, vilket fastighetsägaren till Alingsås-Hulabäck inte gjort.

Med grund i ovan anförda anses det rimligt att ta ut en byggsanktionsavgift för den olovligt uppförda tillbyggnaden, för att utan beslut om startbesked ha uppfört en bygglovspliktig tillbyggnad på fastighetens bostadsbyggnad, med en byggnadsarea på 33,66 kvm. Då tillbyggnaden är uppförd i två våningar blir bruttoarean således 67,3 kvm.

Byggsanktionsavgiften för att trotsa förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en tillbyggnad på ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea, 36 018 kr för en tillbyggnad med en bruttoarea på 67,32 kvm, enligt 9 kap. 7 § 1 p, plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Beräkning

Sanktionsarea 52,3 kvm

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 47 300 kr (2020)

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

Beräkning $(0,5 \cdot 47300) + (0,005 \cdot 47300 \cdot 52,3)$

Enligt 11 kap. 53a § 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. Samhällsbyggnadsnämnden finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften på grund av att den inte står i rimlig proportion till överträdelsen. En nedsättning av sanktionsavgiften är inte aktuellt i detta ärende.

Enligt 11 kap. 54 § PBL skall en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett

2021-03-15

sammanträde med tillsynsmyndigheten. I det aktuella ärendet skulle detta innebära att den olovliga tillbyggnaden i sin helhet togs bort innan 2021-03-22. Rättelse är inte utförd.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, på totalt 36 018 kr tas ut av fastighetsägaren till fastigheten Alingsås-Hulabäck 1:6, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd som kräver startbesked.

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald och bygglov för tillbyggnaden har beviljats.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap. 51 § PBL, 11 kap 53 § PBL, 11 kap. 54 PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 58 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 7 § 1p plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Upplysningar

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

Lagrum

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

Enligt 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) definieras en byggnad som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

En tillbyggnad är en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. En nybyggnad innebär uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad. Byggnadsverk definieras som en byggnad eller annan anläggning.

Av 9 kap. 2 § PBL, framgår att det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa ändringar av en byggnad som inte är att se som en tillbyggnad.

Enligt 11 kap 17 § PBL, om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

2021-03-15

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 § PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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 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 47 300 kronor.

2021-03-15

Enligt 9 kap. 7 § 1p, plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, 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 för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan 2020-05-27

Kommunicering 2020-10-22

Fotografier platsbesök 2020-11-11

Yttrande 2020-11-12

Kommunicering 2020-11-19

Historiska foton 2021-01-22

Kommunicering 2021-01-22

Yttrande 2021-02-08

Uträkning sanktionsavgift 2021-02-10

Yttrande Trafikverket 2021-02-11

Expedieras till

Fastighetsägare till Alingsås-Hulabäck 1:6 rek MB, Akten

2021-03-15

§ 43 2021.086 SBN

Färgaren 5 (Nygatan 17B), ovårdad byggnad (2015-0091)**Ärendebeskrivning**

Ärendet utgår.

2021-03-15

§ 44 2021.085 SBN

Nolby 37:23, tillsyn olovlig åtgärd skylt (2019-0260)**Ärendebeskrivning**

Anmälan inkom 2019-04-17 och avser Tillsyn Olovlig åtgärd skylt, på fastigheten NOLBY 37:23.

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183061.8228000002&y=6424860.0104&z=9&l=222>

2019-04-17 upprättade Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, ett tillsynsärende på fastigheten Nolby 37:23, efter att det kommit Samhällsbyggnadskontoret till känna att flertalet skyltar och vepor, samt flaggor satts upp på fastigheten utan lov. Tillsynsärendet initierades av Alingsås kommun.

2019-02-12 inkommer en ansökan om skyltlov på fastigheten Nolby 37:23 till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun. Ansökan avser 4 stycken fasadskyltar i plåt, bruna med vit text Grangården med placering med en skylt på varje fasadsida. Skyltlov med startbesked beviljas för 4 stycken skyltar 2019-05-08, § D 368. Sökande är SignSpectra AB.

2019-04-18 utför Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun ett tillsynsbesök på fastigheten Nolby 37:23. Vid besöket noterades att de på fastigheten fanns;
5 stycken fasadskyltar.
2 vepor med fem lampor över vardera vepa.
3 stycken reklamflaggor på flaggstänger.

2019-04-18 skickas en kommunicering ut från Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, till fastighetsägaren till fastigheten Nolby 37:23 (Damava Fastigheter AB), där fastighetsägaren bereddes möjlighet att inkomma med yttrande i frågan, senast 2019-05-10. Inget yttrande inkommer till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun. Fastighetsägaren bereds även möjlighet att inkomma med kompletteringar i tidigare inlämnad ansökan om skyltlov, inga kompletteringar inkommer.

2021-01-08 skickar Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun ut en ny kommunicering där fastighetsägaren till fastigheten Nolby 37:23 (Damava Fastigheter AB), bereds möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

2021-01-11 ringer fastighetsägaren (Damava Fastigheter AB), in till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun.

2021-01-11 skickas en ny kommunicering ut från Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, till hyresgästen till fastigheten Nolby 37:23, Grangården.

2021-01-26 inkommer e-post från etableringsansvarig för Grangården.

2021-01-27 informeras den etableringsansvariga på Grangården ytterligare om att en byggsanktionsavgift kommer att tas ut för det olovligt uppförda skyltarna, vepor och flaggor.

2021-03-15

Information ges även om att det finns möjlighet att utföra rättelse genom att plocka ner de olovligt uppförda och på detta vis kan en byggsanktionsavgift undvikas samt att skyltlov måste sökas hos Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, om de avser ha fler än de fyra skyltar som det finns skyltlov beviljat för.

2021-02-01 inkommer en ansökan om skyltlov på fastigheten Nolby 37:23 till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun. Ansökan avser 3 stycken vepor, 3 stycken flaggor, 1 stycken fasadskylt.

2021-02-01 inkommer Granngården med fotografier som visar att alla skyltar, vepor och flaggor som saknar lov tagits ner. Enbart 1 stycken skylt (5000*1500 mm) finns kvar på den sydvästra fasaden.

Yttrande

2021-01-11 inkommer telefonsamtal från fastighetsägaren (Damava Fastigheter AB). Fastighetsägaren yttrar att de som fastighetsägare till fastigheten Nolby 37:23 inte har något att göra med skyltarna som är uppsatta på och kring fastigheten. De hyr enbart ut fastigheten till Granngården, och det är varje hyresgäst skyldighet att se till att erforderliga lov finns för skyltning i samband med verksamheten som bedrivs. Fastighetsägaren ger kontaktpuppgifter till butikschef på Granngården som hyr fastigheten.

2021-01-26 inkommer ett första yttrande från etableringsansvarig på Granngården. I yttrandet framförs i huvudsak att det skett ett missförstånd mellan alla berörda parter i frågan om veporna. Företaget som sökt skyltlovet (2019-02-12) SignSpectra, har gått i konkurs och enligt den etableringsansvariga på Granngården var det överenskommet med SignSpectra att de aktuella veporna skulle ha ingått i ansökan från början.

2021-01-28 inkommer ett andra yttrande från etableringsansvarig på granngården;

"Granngården uppförde under början på 2019 en butik i Alingsås på Pumpgatan 1, Nolby 37:23. I samband med byggandet så bad Granngården AB sin skyltleverantör Signspectra AB, som nu tyvärr gått i konkurs, ansöka om skyltlov för fasadskyltar samt vepor och flaggor. Granngården får information om att bygglovet är godkänt och påbörjar montering av alla typer av skyltar, butiken öppnas således med både godkända fasadskyltar, och vad som nu framkommit till ansvarig, olovliga skyltar.

Någonstans har det således skett ett missförstånd eller någon annan miss i kommunikationen mellan sökande och Granngården. Granngården har i god tro satt upp alla sina skyltar.

Att olovligt sätta upp skyltar är inget vi ämnar göra, varken i Alingsås eller på någon annan ort, och vi kommer därför begära en önskan att få göra rätt, i form av att söka bygglov för dessa."

2021-02-01 inkommer yttrande från etableringsansvarig granngården;

"Bifogat finner du bilder på att vepor och flaggor nu är nedtagna, skyltarna togs ner 2021-01-29. Tyvärr har vi inte möjlighet att ta ner fasadskylten i tid, pga. Installationen, både elen och

2021-03-15

infästningen men även höjden samt att vi är rädda att våra kunder ska tro att vi har stängt/stänger om vi helt plötsligt tagit ner en stor del av vår kommunikation. Vi är medvetna om att detta påverkar ert beslut angående byggsanktionsavgiften och det accepterar vi.”

Förutsättningar

Fastigheten Nolby 37:23 ligger inom detaljplanlagt område och omfattas av detaljplan DP 156, Verksamheter vid Vänersborgsvägen (laga kraft 2010-10-01).

Enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för bilservice, småindustri, handel med skrymmande varor. Byggnadsarea för gatukök eller likande med försäljning av vissa dagligvaror får högst uppta en yta på 100kvm. Max 25 % av fastighetens area får bebyggas. Byggnadsvolymer och fasader skall utformas enligt rubriken ”Gestaltning” i planbeskrivningen. Byggnad skall placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns. Högsta tillåtna byggandshöjd är 8,0 meter. Riktlinjer för skyltar skall följas. Belysningsarmaturer skall vara väl avbländade.

Enligt planbeskrivningen anges följande vad avser gestaltning;

För att inte tillkommande byggnader inte ska uppfattas alltför dominerande eller enformiga, ska särskild omsorg ägnas åt utformningen av byggnadens yttre genom variation i gestaltningen. Tillkommande byggnader skall delas upp i volymer och variation i materialval ska eftersträvas. Tak ska vara sadeltak eller motstående pulpettak.

Alingsås kommuns skyltpolicy, beslutad av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-10-11, SBN § 147 (Dnr 2011.298/240).

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.

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, upprättade ett tillsynsärende avseende olovlig åtgärd på fastigheten Nolby 37:23, 2019-04-17. Det olovlige avsåg, 5 stycken fasadskyltar, 2 vepor och 3 reklamflaggor, på fastigheten som saknade skyltlov.

Enligt 6 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, krävs det bygglov inom detaljplanerat område för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt. Vad som menas med en skylt definieras i 1 kap. 7 b §, PBF, med en skylt avses i denna förordning en skylt, tavla, bildskärm, flagga, ljusprojektor eller liknande med syfte att förmedla reklam, information eller liknande.

De olovligt uppförda skyltarna bedöms således vara en bygglovspliktig åtgärd.

En ansökan om skyltlov för totalt 4 stycken fasadskyltar (2 stycken 2300*7650mm, 1 stycken 2000*6650 mm, 1 stycken 2920*9700mm) inkom till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, 2019-02-12. Skyltlov med startbesked beviljas för 4 stycken fasadskyltar 2019-05-08, § D 368. Måtten på de beviljade fasadskyltarna är 2 stycken skyltar 2300*7650 mm, 1 stycken skylt 2000*6650 mm, 1 stycken skylt 2920*9700 mm.

2021-03-15

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, skickar ut två stycken kommuniseringar, vid två olika tillfällen 2019-04-18 och 2021-01-08 till fastighetsägaren till fastigheten Nolby 37:23, Damava Fastigheter AB, där de bereddes möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Fastighetsägaren till Nolby 37:23, Damava Fastigheter AB, ringer in till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, 2021-01-11, och framför i huvudsak att det är hyresgästens ansvar att se till att erforderliga lov för skyltar, vepor och flaggor finns för verksamheten. I detta fall är det Granngården AB som hyr fastigheten och bedriver butikverksamhet på platsen.

En kommunisering skickas till Granngårdens butikschef i Alingsås, 2021-01-11, där Granngården bereds möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Etableringsansvarig på Granngården inkommer med yttrande 2021-01-26 och 2021-01-28, där de framför att det skett ett missförstånd mellan parterna, de som på uppdrag av Granngården vid butiksstart skulle ansöka om skyltlov hos Alingsås kommun, SignSpectra och Granngården AB. Skyltleverantören SignSpectra skulle ansöka om skyltlov för fasadskyltar, vepor och flaggor. Granngården erhöll information från SignSpectra om att skyltlovet var godkänt och påbörjade därmed montering av alla typer av skyltar och Granngårdens butik i Alingsås öppnades. I yttrandet framgår att skyltleverantören SignSpectra nu gått i konkurs och Granngården AB kan därmed inte vända sig till dem, för att försöka få klarhet i var missförståndet eller en eventuell miss i kommunikationen uppstått.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Enligt 11 kap. 51 § PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut för åtgärder som påbörjats utan startbesked.

Enligt bygglovet som utfärdades 2019-05-08, § D 368, avser bygglovet och startbeskedet 4 stycken skyltar. Vid tillsynsbesöket 2019-04-18 fanns det på fastigheten uppsatt 5 stycken skyltar, 2 stycken vepor och 3 stycken reklamflaggor. Det kan därmed konstaterats att uppsättning av 4 stycken skyltar påbörjats innan startbesked erhållits, samt att det utan skyltlov, satts upp ytterligare en fasadskilt (1500*5000 mm) och en vepa (5000*4000 mm) på den sydvästra fasaden, två vepor (5000*4000 mm) på den sydöstra fasadsidan och tre stycken flaggor uppsatta på flaggstänger (1500*4000 mm) på fasadsidan mot nordväst.

Granngården informeras i kommuniseringen om att de kan utföra rättelse genom att montera ner de skyltar, vepor och reklamflaggor som saknar bygglov och därmed slippa byggsanktionsavgift för det olovligt uppförda skyltarna som inte har bygglov. Granngården inkommer 2021-02-01 med komplettering och fotodokumentation om att rättelse är utförd och 3 stycken vepor med måtten 5000*4000 mm och 3 stycken reklamflaggor, 1500*4000 mm tagits ner. En skylt med måtten 1500*5000mm på sydvästra fasaden har inte tagits ner.

I förarbetena till 11 kap. 53 § PBL anges att byggsanktionsavgiften är en sanktion av straffrättslig karaktär och att artikel 6 i Europakonventionen därmed är tillämplig. Hänsyn måste därför tas till den s.k. oskuldspresumtionen i artikel 6.2. Den enskilde får inte åläggas en orimlig bevisbörda, för att undgå avgift. Det måste därför finnas utrymme, för en inte alltför restriktiv prövning, av befrielsegrunderna i varje enskilt fall (prop. 2009/2010:170 s. 346).

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. I det aktuella fallet är

2021-03-15

det hyresgästen till fastigheten Nolby 37:23, Granngården AB, organisationsnummer 556547-6172, som byggsanktionsavgiften skall riktas mot.

Enligt inkommet yttrande framgår att Granngården AB har, innan skyltarnas uppförande under år 2019, anlitat en skyltleverantör (SignSpectra) som skulle ansöka om skyltlov för skyltar, vepor och flaggor. Vidare i yttrandet framgår att Granngården AB, erhållit information från skyltleverantören om att skyltlovet är beviljat. Då SignSpectra har försatts i konkurs (2020-08-11, enligt allabolag.se) och företaget ej längre existerar, kan yttrande inte inhämtas från företaget, om varför det ansökts skyltlov på endast 4 skyltar. Enligt 10 kap. 5 § PBL, är det byggherren som ska se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt de krav som gäller för åtgärden. Enligt 1 kap. 4 § PBL, definieras byggherre som den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings eller markarbeten. Bedömning görs att det är Granngården AB som är byggherre i detta ärende. Detta gäller även om åtgärden inte kräver lov eller anmälan. Kraven som avses finns i plan- och bygglagen, PBL, och dess föreskrifter. Kraven kan även finnas i beslut som har meddelats med stöd av lagen eller dess föreskrifter. Med föreskrifter avses plan- och byggförordningen, PBF, och föreskrifter som Boverket har meddelat med stöd av bemyndigande, exempelvis Boverkets byggregler, BBR.

Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, anser att Granngården AB, vid skyltarnas uppförande 2019, inte har försökt få klarhet eller gjort allt de kunnat, för att säkerställa att skyltlov fanns för alla skyltar, vepor och flaggor och på så sätt kunnat undvika, att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut, för att olovligt ha uppfört 5 stycken skyltar, innan startbesked erhållits.

De 4 stycken skyltar, där skyltlov erhållits, sattes upp på fastighetens fasad under 2019, åtgärden är slutförd enligt bygglovet som erhöles 2019-05-08. samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun, har i kommunikationen med Granngården AB påmint om att slutbesked skall sökas enligt 10 kap. 4 § PBL.

Enligt 11 kap. 54 § PBL skall en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. I det aktuella ärendet skulle detta innebära att de olovliga skyltarna, veporna och flaggorna, som saknar beslut om skyltlov, 1 stycken skylt (5000*1500 mm), 3 stycken vepor (5000*4000 mm) och 3 stycken flaggor (1500*4000 mm) togs bort i sin helhet. De 4 stycken skyltar som erhållit skyltlov med startbesked under 2019 är inte inräknade i möjligheten att utföra rättelse, eftersom dessa skyltar, enligt fotodokumentation och Samhällsbyggnadskontorets observation vid utfört tillsynsbesök, konstaterats vara monterade på fastighetens fasad innan beslut om lov och startbesked fattats. Granngården AB inkom med dokument 2021-02-01, som styrker att alla vepor och flaggor, som det fanns möjlighet att utföra rättelse på är nermonterade. Enbart 1 stycken fasadskylt, på den sydvästra fasaden, med måtten 5000*1500 mm är inte nermonterad. Granngården meddelar att en ansökan om skyltlov har lämnats in till samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun 2021-02-01.

Med grund i ovan anförda anses det rimligt att ta ut en byggsanktionsavgift, för att utan beslut om startbesked ha uppfört 5 stycken skyltar på fastigheten Nolby 37:23. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900)

2021-03-15

påbörja en sådan åtgärd i fråga om en skylt eller en ljusanordning som kräver lov enligt 6 kap. 3, 3 a eller 4 a § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en skylt, 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av skyltens area, 102 648 kr för 5 stycken fasadskyltar, med en sammanräknad area på 84,3 kvm, enligt 9 kap 14 § 1 p plan och byggförordningen (2011:338), PBF.

Beräkning $(0,1 \cdot 46500) + (0,025 \cdot 46500 \cdot 84,3)$

11 kap. 53a § 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.

Samhällsbyggnadsnämnden finner inte att det i det aktuella ärendet föreligger sådana omständigheter som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften på grund av att den inte står i rimlig proportion till överträdelsen. En nedsättning av sanktionsavgiften är inte aktuellt i detta ärende.

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande). I det aktuella ärendet görs bedömning att det finns möjligheter att bevilja bygglov för skylt, vepor och flaggor i efterhand. En ansökan om skyltlov är inlämnad till Samhällsbyggnadskontoret, Alingsås kommun 2021-02-01. Ett beslut om lovföreläggande är således inte aktuellt i detta ärende.

Förvaltningens förslag till beslut

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, på totalt 102 648 kr tas ut av hyresgästen till fastigheten Nolby 37:23, Granngården AB (556547-6172), för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd som kräver startbesked.

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald och bygglov/skyltlov för 1 stycken fasadskylt med mått 5000*1500 mm, 3 stycken vepor med mått 5000*4000mm, 3 stycken flaggor med Granngårdens logga, mått 1500*4000 mm beviljats.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap 53 § PBL, 11 kap. 54 PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 58 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 14 § 1 p plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Lagrums

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

Enligt 1 kap. 7 b § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, avses med en skylt, tavla, bildskärm, flagga, ljusprojektion eller liknande med syfte att förmedla reklam, information eller liknande.

2021-03-15

Enligt 6 kap. 3 § PBF, I områden som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt.

Enligt 11 kap 17 § PBL, om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

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 § PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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 uppsåtligen 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

2021-03-15

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 2019 är 46 300 kronor.

Enligt 9 kap. 14 § 1p, PBF, Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en skylt eller en ljusanordning som kräver lov enligt 6 kap. 3, 3 a eller 4 a § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för en skylt, 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av skyltens area.

Upplysningar

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.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan 2019-04-17

Kommunicering 2019-04-18

Kommunicering 2021-01-08

Kommunicering 2021-01-11

E-post 2021-01-26

Yttrande och skyltbeskrivning 2021-01-28

Utförd rättelse 2021-02-01

Beräkning sanktionsavgift 2021-02-09

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden bifaller förvaltningens förslag, men att avgiften sätts ned till en fjärdedel (25%) då överträdelserna ej skett avsiktligt.

Detta med hänvisning till 11 kap. 53 a PBL, som säger att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får 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 överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelserna av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art."

2021-03-15

Expedieras till

Byggherre rek MB (Grangården AB Nätverksstrateg, Att. Johanna Ohrling,
Vattenverksvägen 47, 212 43 MALMÖ) (Grangården AB, Backrundan 14, 806 42 GÄVLE),
Fastighetsägare f.k (Damava Fastigheter AB, Sveavägen 8 A, 411 32 ALINGSÅS), Akten

2021-03-15

§ 45 2021.093 SBN

Bomullen 1 (Lärkvägen 4), bygglov för tidsbegränsad åtgärd för ändrad användning av industribyggnad (2020-0784)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-01 och avser Bygglov för tidsbegränsad åtgärd för ändrad användning av industribyggnad på fastigheten BOMULLEN 1 (LÄRKVÄGEN 4).

Sökande är: Bomullen Fastighets AB, Box 439, 441 29 ALINGSÅS.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181923.85984999966&y=6423054.0764500005&z=9&l=222,165>

Åtgärden avser ändrad användning från Verksamhets lokaler (j enligt stadsplan 1967) till Aktivitet (Y) och handel med skrymmande varor.

I ett tidigare ärende 2020-543, har man sökt bygglov för ombyggnad samt fasadändring, för den aktuella byggnaden och bygglov beviljades, 2020-09-30 (§ D BI 2020-001097). I det aktuella ärendet, var inte användningen redovisad, som man nu gjort i denna ansökan och lovet kunde därmed beviljas eftersom detaljplanen inte anger några hinder mot ombyggnation som är knuten till planens tillåtna användning. Ärendet är dock överklagat, 2020-10-20, av sökande avseende debiteringen.

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

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

Förutsättningar

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

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

Yttranden

2021-03-15

Eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende användning, kommer bygglov inte kunna beviljas och därför har en kommunicering om avslag skickats till sökande 2021-01-14.

Sökande har 2021-02-01 inkommit med svar på den kommunicering som skickats, hela yttrandet finns med som bilaga till tjänsteskrivelsen, Se bilaga.

Bedömning

I ärende 2020-000543 har bygglov för fasadändring samt ombyggnation beviljats 2020-09-30 för den aktuella byggnaden men överklagats av sökande, i ansökan angav man att syftet med ombyggnation samt fasadändring är att dela upp den befintliga ytan och göra den mer uthyrningsbar till fler aktörer. Åtgärderna som omfattas av lovet innebar följande:

-Fasadändring norr: Två nya nödutgångar från plan 0, fem stycken nya nödutgångar för plan 1.

-Fasadändring söder: Befintlig garageport rivs och sätts igen, ny entréingång, upptag för ny öppning med garageport till garage plan 0, upptag för ny enkeldörr till plan 0, ny ramp ner till parkering plan 0. Rampen får en lutning på 10 %.

-Fasadändring väster: Två befintliga lastbryggor med portar tas bort och byggs igen.

-Plan 0: 79 stycken nya p-platser.

-Plan 1: Sex stycken nya omklädningsrum (2 stycken stora och 4 stycken mindre) med möjlighet för omklädning och dusch. En RWC med kombinerad omklädning och duschmöjligheter skapas samt ytterligare en RWC med duschmöjligheter i anslutning till bastumöjligheter.

-Fyra stycken nya personalutrymmen och gemensamhetsytor skapas.

-Befintlig lastning för fjärrbil, där lastkajor samt portar sätts igen och ny lokalyta skapas (lokal F ca 430 m²) samt lokal E (ca 129 m²) skapas.

-Ändringar som berör samtliga plan: Nytt trapphus/utrymningsväg, nytt hiss schakt, en befintlig hiss demonteras.

I lagtexten framgår det att ett tidsbegränsat bygglov ska vara rimligt och realistiskt med hänsyn till de praktiska och ekonomiska möjligheterna att avveckla åtgärden och återställa platsen eller byggnaden inom den tidsperiod som lovet söks för. Återställandet innefattar utöver själva byggnaden även tillhörande åtgärder och markarbeten. Detta betyder att byggnadsnämnden behöver göra en bedömning av hur omfattande åtgärder som kommer att behövas för åtgärden, i förhållande till den tid som åtgärden ska finnas.

Enligt rättspraxis framgår det att för att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas, krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Den ändrade användningen omfattar en bruttoarea på 8284 kvm på plan 1 och 3251 kvm på plan 0, sammanlagt 11535 kvm. I beslut beviljat för ombyggnation samt fasadändring kan man se att åtgärden har för avsikt att pågå under en permanent tid och är inte av sådan tillfällig

2021-03-15

karaktär att ett tidsbegränsat bygglov kan beviljas. För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas, krävs det att den sökta åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov. Ombyggnationerna som ska genomföras på samtliga våningsplan är nödvändiga och direkt kopplade till den användningen som söks och det påvisar att användningen som söks, inte är av en tillfällig karaktär, som är en förutsättning för ett beviljande. Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning, på fastigheten Bomullen 1, kommer därmed inte kunna beviljas.

Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning på fastigheten Bomullen 1 kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).

Förvaltningens förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslaget är 925 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-10-01

Projektbeskrivning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Planritning 2020-12-02

Sektionsritning 2020-12-02

Fasadritning 2020-12-02

Fasadritning 2020-12-02

Fasadritning 2020-12-02

Bedömning av ärende 2021-01-18

Övrigt 2021-01-26

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

2021-03-15

Expedieras till
Sökanden; Akten

2021-03-15

§ 46 2021.091 SBN

Bomullen 1, bygglov för ändrad användning från handel till idrott (2020-0898)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-11-12 och avser Bygglov för ändrad användning från handel till idrott på fastigheten BOMULLEN 1.

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181923.85984999966&y=6423054.0764500005&z=9&l=222,165>

Sökande är: Bomullen Fastighets AB, Box 439, 441 29 ALINGSÅS.

Åtgärden omfattar en ändrad användning på en yta av totalt 970 kvadratmeter och utgör en del av en befintlig byggnad inom fastigheten Bomullen 1. Byggnadens del, som ansökan omfattar, har användningen handel och det söks nu för ändrad användning till Padelhall (idrott).

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 132 (Verksamheter vid Lärkvägen) A 386 (Kv Kabeln) Verksamheter vid Lärkvägen m fl. Laga kraft 2007-03-08

Aktuell byggnad som omfattas av den ändrade användningen har användning (Småverksamheter och handel med skrymmande varor, ej störande och Kontor). Sökt åtgärd är från handel till idrott, ansökan strider således mot detaljplanens tillåtna användning.

Yttranden

Eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende användning, kommer bygglov inte kunna beviljas och därför har en kommunikering om avslag skickats till sökande 2021-01-14.

Sökande har 2021-02-01 inkommit med svar på den kommunikering som skickats, hela yttrandet finns med som bilaga till tjänsteskrivelsen, Se bilaga.

Bedömning

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

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

2021-03-15

Att åtgärden ska tillgodose ett allmänt intresse innebär att den ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. Det kan exempelvis vara väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd, master och transformatorstationer.

En åtgärd som bedrivs utifrån ett enskilt intresse och som innebär padel, kan inte vara en sådan åtgärd som tillgodoser ett allmänt intresse, som ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet.

Hela den sökta åtgärdens område är avsett för småverksamheter och handel med skrymmande varor, ej störande (J1) och Kontor (K). Den sökta användningen Padel (Idrott) är inte sådan användning som ingår i byggnadens tillåtna användning och eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende användning, kommer bygglov inte kunna beviljas. Sökt åtgärd är därmed inte förenlig med detaljplanens bestämmelser om användning av marken. Inte heller innebär avvikelserna en liten avvikelse mot detaljplan. En avvikelse kan inte betraktas som en liten avvikelse, förenlig med planens syfte om avvikelserna består i att marken ska användas för ett ändamål som inte är avsett i planen.

Bygglov för ändrad användning på fastigheten Bomullen 1 kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 §, 9 kap. 31 b § eller 9 kap. 31 c § PBL.

Förvaltningens förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslaget är 925 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Fasadritning 2020-11-12

Ansökan 2020-11-12

Nybyggnadskarta 2020-12-16

Planritning 2020-12-16

Planritning 2020-12-16

Fasadritning 2020-12-16

Bedömning av ärende 2021-01-14

Yttrande 2021-02-01

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

2021-03-15

Expedieras till
Sökanden; Akten

2021-03-15

§ 47 2020.730 SBN

Brogården 2, bygglov för anläggning av parkeringsplatser (2020-0793)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-06 och avser bygglov för anläggning av parkeringsplatser på fastigheten BROGÅRDEN 2.

Samhällsbyggnadskontoret bedömde att åtgärden strider mot detaljplanen och den sökande fick möjlighet att ändra sin ansökan med att stämma överens med detaljplanen, men avböjde och önskade få ärendet bedömt i sin nuvarande utformning av samhällsbyggnadsnämnden.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 202, Bostäder vid Knektegårdsgatan, (laga kraft 2017-01-04). Bestämmelserna som gäller för platsen innebär P – Parkering, T – trafik och kvartermark som har en byggrätt med två våningar, samt kvartermark som är prickad och som inte får bebyggas med byggnader.

Planbeskrivningen beskriver trafik så här:

”Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder. Ändrad utformning av gator, nya gång- och cykelvägar m.m. föreslås.

För nu aktuellt planområde anges att huvudvägnätet för gång- och cykelväg ska anläggas längs med Knektegårdsgatan. Lokalvägnätet för gång- och cykelväg går idag genom bostadsområdet, vilket ökar trivsel för de boende att komma nära entréer med cykel.

Trafiksepareringen bygger på en ideal från miljonprogramstiden. Förslaget förstärker gång- och cykelanvändning som en modern lösning för kommunikation inom området.

Trafiken till Förskolan hänvisas till vändzonen i anslutning till infartsgatan vid varje nytt bostadskvarter. Vid vändzonen i mitt kvarter, strax norr om Förskolan, förbereds några parkeringsplatser för personal och föräldrar. Endast trafik med speciellt tillstånd, såsom räddningstjänst- och servicebilar, får köra genom en liten del av gcm-banan till Förskolans angöringsplats vid entrén.

I trafikplanen finns även redovisat att en upphöjd passage planeras där gång- och cykelvägen korsar Knektegårdsgatan.”

Och programmet beskriver parkering för bilar så här:

”Parkeringsnormen för Alingsås kommun aktualiserades genom kommunfullmäktiges beslut 2016-06-15 § 151 angående bostadsändamål ”Parkeringsnorm 2016”.

Parkeringstalen har minskats från tidigare för att bemöta en strävan mot större utnyttjande av kollektivtrafik, cykel, bilpool och samnyttjande av mark i samhället.

Den gällande parkeringsnormen i Brogården:

Flerbostadshus - 0,8 p-pl/lgh, motsvarande 8 p-platser/1000 kvm

2021-03-15

Handel - 15 p-pl/1000 kvm bruttoarea
 Kontor - 25 p-pl/1000 kvm bruttoarea
 Skola - 4 p-pl/1000 kvm (utöver korttidsparkering)
 Förskola - 8 p-pl/1000 kvm (utöver korttidsparkering)

Om en del av parkeringen samutnyttjas med annan verksamhet är kravet på antal p-platser lägre för den delen enligt gällande parkeringsnormen. Samnyttjande är t ex att p-platser för kontor och förskola används mån-fre dagtid och att p-platserna kan användas som boendeparkering övrig tid. För kontor kan samnyttjande ske med bostäder. Handel i blandad stadsbebyggelse utgörs av traditionell bostadsbebyggelse med handel i bottenplan och bostäder eller kontor i de övre våningarna.

Parkeringstalen för bil vid förskolan består av tal för anställda och besökande (korttidsparkering för hämtning och lämning av barn).

Parkeringen inom planområdet avses i sin helhet lösas inom kvartersmark, dels genom underjordiska garage, dels genom två nya parkeringsytor som exploatören förvärvar från kommunen innan planförslaget antas.”

Yttranden

Ärendet har remitterats till Trafik- och planeringsenheten. Remissyttrande utan erinran, men med information, har inkommit (2020-11-12), se bilaga 2.

Ärendet har remitterats till Miljöskyddskontoret. Remissyttrande utan erinran har inkommit (2020-12-14), se bilaga 3.

Sökanden har enligt Förvaltningslagen 25 § fått tillfälle att yttra sig om förslaget till beslut, se bilaga 4.

Avvikelsen har skickats till sakägare som bedömts berörda och annonserats i Alingsås Tidning. Sista svarsdag är 2021-03-15.

Bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende markanvändningen.

Enligt boverkets bestämmelsekatalog så räkas ett antal användningsområden upp för bestämmelsen T – trafik, t ex väg- och spårtrafik, stationer, räddningstjänst samt vägreservat som tar kvartersmark i anspråk. Hit hör trafik med järnväg, bil, buss, taxi, utryckningsfordon, bergbana, linbana med mera. Parkeringsplats är inte en av de åtgärderna som räknas upp.

Området som är utpekad som T i detaljplanen är menat som plats för hämtning och lämning på förskolan. I planbeskrivningen framgår det också att de utpekade områdena för P – parkering i detaljplanen är nog för att uppfylla kraven på antal parkeringar enligt den nu gällande parkeringsnormen.

Området som är utpekad som B i detaljplanen är menat att bebyggas med bostadshus i två våningar och 600m² bruttoarea.

2021-03-15

Avvikelsen från detaljplanen kan betraktas inte som liten eftersom den inte är förenlig med detaljplanens syften.

9 kap. 31c § är inte aktuell att göra en bedömning utifrån eftersom genomförandetiden för planen varar till 2027-01-04.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygglov nekas med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § Plan- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning Ankomststämplad

Ansökan 2020-10-06

Förslag till kontrollplan 2020-10-06

Nybyggnadskarta 2020-10-06

Sektionsritning 2020-10-06

Markplaneringsritning 2020-12-18

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden; Grannar fk (xxx); Sakägare fk (xxx), Sakägare delg kv (xxx), Sakägare rek MB (xxx), GIS fk, Remissinstans Trafik- och planeringsenheten fk, Remissinstans Miljöskyddskontoret fk, Poit.

2021-03-15

§ 48 2021.083 SBN

Gäddan 5, bygglov för nybyggnad av garage (2020-0854)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-10-27 och avser Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage på fastigheten GÄDDAN 5.

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182660.70165000015&y=6423030.696699999&z=9&l=222,165>

Ansökan avser rivning av ett befintligt garage, med en byggnadsarea på ca 55 kvm samt uppförande av ett nytt garage, med en byggnadsarea på 61,75 kvm (6500*9500 mm). Det nya garaget placeras på samma plats där det befintliga stod.

Det nya garaget uppförs i ett plan med tre garageportar mot sydost. Byggnadshöjden är 2,9 m och har en taklutning på 21 grader. Garaget uppförs på hel platta på mark. Fasaden utgörs av puts och betong, målas i en ljusgul kulör. Taket utgörs av prefabricerade takstolar och kläs med tegelröda betongpannor. Uppvärmningen sker med luftvärmepump. Garaget placeras 0,5 m från fastighetsgräns till Gäddan 10 och Gäddan 11 samt ca 1,0 m från fastighetsgräns till fastigheten Gäddan 6. Det nya garaget placeras med sin helhet på punktprickad mark.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan A 405, Del av Stockslycke, Stampen mm (laga kraft 1971-12-02).

Enligt detaljplanen är området avsett för bostadsändamål, fristående byggnader, högst två våningar och vind får inte inredas, om det inte föreligger särskilda skäl som prövas lämpligt. Huvudbyggnaden får uppföras med högst två bostadslägenheter, såvida inte annat prövas lämpligt. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större höjd än 7,2 meter. Gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 3,0 m. Den sammanlagda byggnadsytan på varje tomt får uppgå till högst 180 kvm och det får på tomten uppföras en huvudbyggnad, samt där så prövas lämpligt, en gårdsbyggnad för garage och förråd. Punkt prickat område får inte bebyggas.

En bedömning av inlämnade handlingar samt en kommunikering om avslag skickades till den sökande 2021-01-07. I kommunikeringen informerades den sökande om att bygglov för det nya garaget inte kommer kunna beviljas, då det nya garaget helt placeras på punktprickad mark och strider mot detaljplanens bestämmelser. Den sökande informerades även om, att det inte kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen, då den nya byggnaden helt placeras på den punktprickade marken. Rivning av det befintliga garaget kan beviljas, men bygglov för uppförande av en ny byggnad på samma plats, kommer inte kunna beviljas. Den sökande gavs möjlighet att inkomma med underlag, där placeringen av det nya garaget ändras och placeras så att detaljplanens bestämmelser följs. Förslag på ny placering gavs, att garaget dras in från den prickade marken och placeras i linje med gränsen för den prick betecknade marken. Då finns förutsättningar att åtgärden kan bedömas som en planenlig åtgärd och bygglov kan beviljas. Den sökande ombads inkomma med ändring inom 3 veckor,

2021-03-15

från datum räknat då kommunikeringen upprättades och skickades med e-post till sökande. Om inte den sökande inkommit med underlag, om ändrad placering inom föreslagen tid, informerades sökande om att ärendet kommer avgöras i befintligt skick och att en avgift enligt gällande taxa kommer tas ut. Den sökande gavs även möjlighet att återta sin ansökan.

Fastigheten ingår inte i någon kulturmiljö och byggnaderna är inte heller inventerad som kulturhistoriskt viktiga byggnader.

Yttranden

2021-01-21 inkommer den sökande med yttrande på kommunikeringen;

"Det är inget alternativ för mig att förstöra tomten med att flytta fram garaget. Så jag har två alternativ. Du får skicka det till nämnden så får de ta beslutet. Inser de inte att det blir bättre med ett nytt garage som blir längre kommer jag plocka ner vägg för vägg bytta ut på det gamla garaget".

Bedömning

Åtgärden avser att det befintliga garaget med en byggnadsarea på 55 kvm rivs och ett nytt garage med en byggnadsarea på 61,75 kvm uppförs, på samma plats där det gamla varit placerat.

Det finns inga hinder att bevilja rivningslov för det befintliga garaget, som idag är upprättad helt på prickbetecknad mark och utgör en del av fastighetens äldre befintliga bebyggelse. Då den sökande avser uppföra ett nytt garage, där det befintliga garaget stått, föranleder inte att det per automatik är möjligt att uppföra en ny byggnad på samma plats, utan det måste då göras en ny prövning. Med hänsyn till det befintliga garagets nuvarande placering, helt på prickbetecknad mark, görs bedömning att frågan gällande beslut om rivningslov inte behandlas i detta ärende. Önskar den sökande fortfarande riva det befintliga garaget, bör en nya separat ansökan om rivningslov, gällande den befintliga byggnaden, lämnas in till Samhällsbyggnadskontoret.

Av punkt 5, i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av ÄPBL. Bestämmelserna i 17 kap. 4 § sista stycket i ÄPBL gäller fortfarande för sådana planer.

I 17 kap. 4 § sista stycket i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) stadgas att stadsplaner och byggnadsplaner enligt byggnadslagen (1947:385) eller stadsplanelagen (1931:142) ska gälla som detaljplan som antagits med stöd av denna lag. Om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelser som ska gälla som detaljplan enligt denna lag, ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen.

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår bl.a. att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om;

2. Åtgärden inte strider mot detaljplanen,

4. Åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

2021-03-15

Enligt 39 § andra stycket BS, får en byggnad inte läggas närmare gräns mot granntomt än 4,5 m. Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finns särskilda skäl och det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Detaljplanen innehåller inte några bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnad och tomtgräns. Det nya garaget avses uppföras ca 0,5 m från tomtgräns till fastigheterna Gäddan 10 och Gäddan 11, samt ca 1,0 m från fastighetsgräns till fastigheten Gäddan 6. Samhällsbyggnadsnämnden finner inget giltigt skäl till en närmare placering, då det finns möjligheter till annan placering på fastigheten inom 4,5 m från tomtgränser till fastigheterna Gäddan 6, Gäddan 10 och Gäddan 11.

Den gällande detaljplanen med tillhörande dokument för fastigheten, utgörs av en ändring och utvidgning av den befintliga stadsplanen som upprättades 1939. Orsaken och syftet med ändringen av stadsplanen var för genomförande av en gång-cykeltunnel under Boråsvägen. Det framgår vidare i beskrivningen att en överarbetning skett av ett större område, för att få en enhetlig stadsplan för stadsområdet, i stället för ett flertal stadsplaner (19 st). Enligt beskrivningen har de ursprungliga stadsplanebestämmelserna inte ändrats. Enligt detaljplanens bestämmelser är tomtens huvudsakliga ändamål bostäder och att det på tomten får uppföras en fristående huvudbyggnad, samt där så prövas lämpligt, även en gårdsbyggnad. Byggnadsytan på varje tomt får uppgå till högst 180 kvm. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Enligt ovan anförda, råder det ingen tvekan om hur byggrätten får fördelas enligt detaljplanen. Byggnader skall placeras på tomtmarken som inte är angiven som prickbetecknad mark.

Enligt 9 kap 31b § och 31 c § 1p PBL, förutsätter att åtgärden är förenlig med planens syfte. Vad som utgör planens syfte ska, enligt 4 kap. 33 §, anges i planbeskrivningen. Beskrivningen är därmed ett viktigt underlag för tolkningen av planens innebörd. Ett uttalat syfte måste alltid beaktas. Men även det som därutöver anges i planbeskrivningen, liksom sådana underförstådda syften som följer av enskilda bestämmelser eller planens utformning i övrigt, har betydelse. Bedömning måste göras utifrån vad som framstår som planens övergripande syfte. (Se prop. 1985/86:1 s. 618, prop. 1989/90:37 s. 56 och prop. 2013/14:126 s. 179).

Eftersom hela byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, samt att byggnaden avses placeras närmare än 4,5 m från angränsande tomtgränser till Gäddan 10 och Gäddan 1, kan inte avvikelserna betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b 1 p § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 9 kap. 31 b § 2 p, PBL, kan även en åtgärd som inte utgörs av en liten avvikelse godtas, om den är av begränsad omfattning och nödvändig för att ett område ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. När denna bestämmelse tillkom, motiverades den med att det borde vara möjligt att åstadkomma avvikelser som är nödvändiga, för att tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, under förutsättning att behoven förutsågs angelägna från allmän synpunkt. Enligt regeringen var bestämmelsen avsedd för fall där avvikelsen är nödvändig för att kompensera för brister i detaljplanen. Det förutsattes ett nära samband mellan den markanvändning som planen

2021-03-15

anger och den åtgärd som bedöms vara nödvändig. Det uttalades att bestämmelser i första hand är avsedd att öppna för avvikelser från de frivilliga bestämmelser som reglerar placering, utformning och utförande av byggnadsverk. Endast undantagsvis borde annan markanvändning kunna godtas. (Se prop. 2013/14:126 s. 179 f. och 309.)

Med hänsyn till att den sökta åtgärden således inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, bedöms det att avvikelse inte heller kan medges enligt 9 kap. 31 b 2 p PBL och bygglov inte kan beviljas för garaget på den valda placeringen. Bedömningen görs i likhet med den bedömning Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) gjorde avseende förrådsbyggnader som till viss del skulle placeras på prickmark, enligt dom P 1444-15 i vilken de avslag bygglovet i denna del.

Eftersom åtgärden strider mot en egenskapsbestämmelse (den punktprickade marken) bedöms inte 9 kap. 31 c §, PBL, kunna tillämpas, eftersom det enligt prop. 2013/14:126 (sid. 183 och 310) framgår att "Den tänkta bestämmelsen är endast avsedd att göra det möjligt att medge avvikelser i förhållande till det ändamål som har bestämts i detaljplanen, dvs. i förhållande till s.k. användningsbestämmelser"..... "Däremot medger punkten 2 inga ytterligare avvikelser i förhållande till s.k. egenskapsbestämmelser, t.ex. att viss mark enligt planen inte får bebyggas, utöver vad som följer av punkten 1 och 31 b §."

Enligt 9 kap. 31 d §, PBL, får bygglov beviljas om avvikelsen tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c§, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Enligt Samhällsbyggnadskontorets diariesystem, har det beviljats bygglov enligt 9 kap 31 c §, PBL, för angränsande fastighet Gäddan 6, 2016-02-17, § D 133. Detta avsåg uppförande av ett garage på 39 kvm med en placering helt på prickbetecknad mark. Bedömningen enligt det fattade beslutet stöddes mot att garaget tillgodoser ett angeläget gemensamt behov för de boende på fastigheten. Huvudbyggnaden på fastigheten Gäddan 6 utgörs av ett flerbostadshus. Sammantaget görs bedömningen, att den aktuella nybyggnaden på fastigheten Gäddan 5, inte omfattas av likvärdigt behov, som det tidigare beslutade avvikelsen för fastigheten Gäddan 6.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-10-27

Nybyggnadskarta 2020-12-17

Plan- fasadritning (befintligt) 2020-12-17

Plan- fasadritning (nytt) 2020-12-17

Bedömning av ärende 2021-01-07

Yttrande 2021-01-21

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet föreslår att ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

2021-03-15

Expedieras till
Sökanden; Akten

2021-03-15

§ 49 2020.735 SBN

Ingared 5:178 (Ingaredsgatan 26), bygglov för tillbyggnad av uterum (2020-0746)
Ärendebeskrivning

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177245.3261500001&y=6414590.365499999&z=9&l=222>

Anmälan inkom 2020-09-22 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (radhus) med uterum. Sökande har meddelats att man inte kan få startbesked för åtgärden då den överstiger de tillåtna 15 m². Man har uppmanats att minska storleken på tillbyggnaden men har istället ändrat anmälan till ansökan för samma åtgärd. Sökande har meddelats att bygglov inte kan medges för åtgärden men har valt att få ansökan prövad av Samhällsbyggnadsnämnden.

Föreslagen åtgärd gäller en tillbyggnad i form av ett inglasat uterum med en byggnadsarea om 23 m². Tillbyggnadens väggar består av dörrar och fönster i glas och samt panelväggar. Taket i kanalplast.

Åtgärden har redan utförts. Tillsynsärende har upprättats, dnr 2019–511.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av B 175 S, "Ingared 5:1 m fl.", lagakraft 1972-12-27. Planbestämmelserna anger bl.a. prickad mark, mark som inte får bebyggas och korsmarkerad mark, mark för uthus o dyl. dock ej garage

Vid granskning av ärendet konstateras följande avvikelser:

Del av tillbyggnaden, ca 14 m² är placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas, ca 9 m² är placerad på korsmarkerad mark.

Delar av radhuslängan är i och med det ursprungliga lovet placerats på prickad mark och på korsmark varför ca 60 % av Ingared 5:178 är placerad på prickad mark och resterande 40% är placerad på korsmarkerad mark. Detta har då bedömts som en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsnämnden tog upp ärendet för prövning 2021-01-25 och beslutade att återremittera ärendet för att beredas för eventuellt positivt besked.

Yttrande

Sökande har delgetts förslag till beslut och givits möjlighet men inte inkommit med något yttrande. Sakägare på fastigheten (Ingared 5:177, Ingared 5:179, Ingared 5:190 har hörts. Ingen av de hörda som inkommit med svar har haft något att erinra, se bifogade remissvar.

Bedömning

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

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

Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva om den

2021-03-15

innebär en betydande olägenhet för omgivningen eller ej eller i övrigt uppfyller kraven gällande lämplig utformning och dylikt.
Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Handlingar som tillhör beslutet

Reviderad ansökan 2020-12-03

Kombinerad fasad/sektion/plan/situationsplan-ritning 2020-09-22

Teknisk beskrivning 2020-09-22

Utlåtande 2020-12-03

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden beviljas bygglov, och att motivering till ett beviljande formuleras inför nämndsammanträdet.

Expedieras till

Sökanden

2021-03-15

§ 50 2021.094 SBN

Smedjan 22, bygglov nybyggnad av stödmur (2020-0773)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-09-29 och avser Bygglov nybyggnad av stödmur på fastigheterna SMEDJAN 19 och SMEDJAN 22 (MALMGATAN 14).

Åtgärden avser två murar på totalt 29 meter.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplanerna, DP 54, Del av Smedjan, (laga kraft 1996-07-11) och A 464, Kv Slakthuset, Värjan mm. (laga kraft 1983-11-30) Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär att marken inte får bebyggas.

Skäl till beslut

Åtgärden överensstämmer inte med detaljplanerna eftersom murarna i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd inte uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL. Åtgärden bedöms inte sammantaget kunna utgöra en liten avvikelse.

Karta

Platsen för den aktuella åtgärden är lokaliserad på Alingsås webbkarta via denna länk: <http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182670.13951877455&y=6423587.737130427&z=9&l=222>

Förvaltningens förslag till beslut

Bygglov nekas med stöd av 9 kap och 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

Avgiften för avslaget bygglov är 9 464 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet (Benämning/Ankomststämplad)

Ansökan 2020-09-29

Förslag till kontrollplan 2020-09-29

Markplaneringsritning 2020-09-29

Detaljritning 2020-10-23

Nybyggnadskarta 2021-01-11

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

2021-03-15

Expedieras till
Sökanden.

2021-03-15

§ 51 2018.058 SBN

Örsbråten 1:9, bygglov (bygglov dnr 2017-0255)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för en förrådsbyggnad på fastigheten Örsbråten 1:9.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183177.18593520625&y=6407825.956418006&z=8&l=222>

Förrådsbyggnaden är uppförd av den dåvarande fastighetsägaren under åren 2012 – 2017. Byggnaden är uppförd utan bygglov, då den dåvarande fastighetsägaren ansåg att byggnaden utgjorde en ekonomibygnad tillhörande den hästgård som redan fanns på fastigheten, och därmed inte var bygglovspliktig.

Byggnaden har en byggnadsarea på ca 460 m², med en varierande höjd på mellan 5 – 12 meter. Byggnaden är uppförd i flera etapper och är från början tänkt att vara en ekonomibygnad samt "western"-kuliss tillhörande den befintliga hästgården med "western"-tema. Byggnaden har färdigställts utvändigt men inte invändigt.

Hästgården, med den aktuella byggnaden, har tidigare vid ett fåtal tillfällen används som aktivitetsgård, för svensxor och liknande arrangemang. De nya fastighetsägarna har dock uttryckt att det inte är aktuellt med motsvarande aktiviteter i framtiden. Om den aktuella byggnaden ska användas till något annat än förråd i framtiden, behöver bygglov för ändrad användning sökas och beviljas innan förändringen får genomföras.

Grannar till den aktuella fastigheten lämnade under 2017 in klagomål till Miljöskyddskontoret angående nerskräpning samt miljöfarligt avfall på och i anknytning till fastigheten. Detta ärende hanterades av Miljöskyddskontoret. I maj 2017 (Delegationsbeslut 287/17, 2017-05-29, dnr 2017-0488) beslutade Miljöskyddskontoret att avsluta tillsynsärendet då nedskräpningen och det miljöfarliga avfallet ansågs åtgärdade.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, samt utanför sammanhållen bebyggelse. Platsen berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

R9. Område med stort rekreativvärde: Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.)

Fastighetens storlek är 35 010 m². Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade naturvärden eller bevarandevärden. Fastigheten ligger dock inom riksintresse för friluftslivet (Delsjö-, Härskogenområdet).

På fastigheten ligger ett befintligt bostadshus samt två komplementbyggnader inrymmande förråd, garage och stall. Dessa befintliga byggnader berörs ej av den nu aktuella ansökan.

Den aktuella byggnaden har inte något indraget vatten eller avlopp. Byggnaden ligger intill

2021-03-15

befintlig väg till hästgården och har ingen separat infartsväg.

Fastigheten Örsbråten 1:9 ägdes av personen som olovligen genomförde den aktuella byggnationen fram till att han avled på grund av en olycka vid årsskiftet 2016/2017. Efter detta tog dödsboet över fastigheten genom den person som senare kom att stå för den första bygglovansökan (i efterhand) samt även svaren nedan kring yttrandena från berörda grannar. 2017-07-10 köpte nuvarande ägare fastigheten av dödsboet, och lämnade 2017-07-12 in en kompletterande ansökan för åtgärden, utifrån att fastigheten bytt ägare.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden, som i sitt beslut 2019-01-28 (SBN §11) avslog ansökan om bygglov. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2019-05-13 (dnr 403-8482-2019) att upphäva det överklagade beslutet och visa ärendet åter till nämnden för vidare handläggning, då de kunnat konstatera att den nybyggnadskarta som var inlämnad i ärendet inte stämde överens med Lantmäteriets karta över fastigheten. Anledningen till detta var att den inmätning som gjorts av GIS-enheten på Alingsås kommun inte hade skickats in för registrering hos Lantmäteriet. Detta är nu genomfört, vilket medför att Lantmäteriets kartor numera stämmer överens med den aktuella nybyggnadskartan för fastigheten. Frågan om kartunderlaget anses därmed utredd.

Yttranden

Berörda grannar, Örsbråten 1:3, Örsbråten 1:11, Örsbråten 1:13 och Ödenäs 1:34, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Fastighetsägarna till Örsbråten 1:11 skriver, i huvudsak, i sitt yttrande som inkom 2017-06-12 att fastighetsgränsen mot Örsbråten 1:11 behöver utredas då den under årens lopp anses ha blivit flyttad. De framför även att delar av byggnadens takutsprång gör intrång på deras fastighet med mellan 0,2 – 0,8 meter. De motsätter sig dessutom mot att byggnaden är placerad närmare deras fastighetsgräns än 4,5 meter.

Fastighetsägarna (Örsbråten 1:11) anser dessutom att placeringen av byggnaden är olämplig då den innebär att takavvattningen sker på deras mark. De skriver även att möjligheten att bedriva skogsbruk på deras mark försvåras av den aktuella åtgärden. De framför att det finns risk för störning om aktiviteterna som tidigare skett på gården fortsätter i framtiden. De medförde störningar i ett område som är utpekad med stort rekreativvärde.

Fastighetsägaren till Örsbråten 1:13 skriver, i huvudsak, i sitt yttrande som inkom 2017-06-13 att han motsätter sig legaliseringen av befintliga s.k. kulissbyggnader på Örsbråten 1:9. Örsbråten 1:9 har använts som aktivitetsgård och en aktivitetsgård innebär störningar i ett område som enligt översiktsplanen är utlagd som område med stort rekreativvärde.

Fastighetsägaren till Örsbråten 1:13 anser även att utformningen av de s.k. kulisserna avviker kraftigt från övriga byggnader på Örsbråten 1:9 vad gäller höjd, material, färg och taklutningar. De avviker från ortens normala utformning, särskilt vad gäller höjden. De anses även oproportionerligt stora i förhållande till huvudbyggnaden. Fastighetsägaren framhåller även att den aktuella byggnaden har mycket stor volym, vilket medför en olägenhet för denne. Det finns också risk att byggnaden kommer att användas som en del av aktivitetsgården. Han framför även klagomål på att den aktuella byggnaden försvårar vägpassagen förbi den aktuella fastigheten.

2021-03-15

För de fullständiga yttrandena från Örsbråten 1:11 och 1:13, se tillhörande dokument till detta beslut.

Fastighetsägarna till Ödenäs 1:34 skriver följande i sitt yttrande som inkom 2017-06-13:

Byggnaderna ligger alldeles intill gränsen och har olovligen uppförts där. För att gå runt byggnaderna, nå baksidan, är man inne på vår mark. Det kommer sannolikt innebära att man töjer på gränserna samt att framtida underhåll kommer att ske från vår sida gränsen. Det påverkar framtida skogsplantering och ökar risken för problem av allehanda slag. Vi är emot legalisering av befintliga kulissbyggnader.

Sökande har lämnat in sina synpunkter/svar kring de inkomna yttrandena. Dessa synpunkter/svar finns redovisade som tillhörande dokument till detta beslut.

men framför i korthet att de har för avsikt att ordna så att takavrinningen tas om hand på den egna fastigheten och att byggnaden är ändamålsenlig. Varje mindre utrymme nyttjas till byggmaterial, ved och virke. Den stora delen rymmer hästkärra, båt, båtrailer, släpvagnar, container, husbil samt virke längre än 6 meter. Om man behöver bygga en stor byggnad var ska man då bygga om inte djupt inne i skogen långt från annan bebyggelse?

Bedömning

Den ansökta åtgärden är uppförd utan bygglov då den dåvarande fastighetsägaren bedömde att byggnaden var en ekonomibyggnad och därmed ej var bygglovpliktig. Samhällsbyggnadskontoret delar ej den förre fastighetsägarens bedömning utan gör bedömningen att åtgärden är bygglovpliktig. Då den person som utfört åtgärden, samt även var fastighetsägare vid tidpunkten då åtgärden utförts, har avlidit kan sanktionsavgift ej tas ut för åtgärden. Detta bygglov prövar därför möjligheten till bygglov i efterhand, utan att en sanktionsavgift utdöms.

Den aktuella åtgärden är uppförd inom ett område som i översiktsplanen (ÖP 95) är klassat med högt rekreativvärde. Särskild hänsyn ska vid bedömningen tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.). I detta fall är den aktuella byggnaden uppförd i direkt anknytning till befintlig hästgård, vilket innebär att fastigheten redan innan den aktuella byggnaden uppfördes var bebyggd med ett flertal större byggnader, och därmed hade ett begränsat rekreativvärde. Den nu aktuella byggnaden ansluter visuellt till befintlig bebyggelse på fastigheten och bedöms därför endast ha en liten negativ påverkan på rekreativvärdena på platsen. Platsen bedöms inte ha några unika natur- eller kulturvärden som medför att rekreativvärdet skulle vara större än normalt.

Byggnaden är enligt redovisat kartmaterial placerad nära intill fastighetsgräns mot Örsbråten 1:11. Delar av takutsprånget skjuter ut över gränsen mot Örsbråten 1:11 och behöver åtgärdas, vilket villkoras i detta beslut. Fastighetsägarna till Örsbråten 1:11 skriver i sina yttranden att de anser att gränsstenen, som markerar var gränsen mellan Örsbråten 1:9 och Örsbråten 1:11 går, tidigare har blivit flyttad. Att flytta en gränsmarkering är en otillåten handling. Det regleras dock inte av Plan- och bygglagen (PBL), vilket gör att den frågan inte kan avgöras i detta beslut.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att byggnaden, undantaget delar av takutsprånget, ligger på rätt sida fastighetsgränsen mellan Örsbråten 1:9 och Örsbråten 1:11.

2021-03-15

Den nära placeringen av byggnaden till fastighetsgränsen anses inte vara optimal, men placeringen bedöms inte innebära en sådan väsentlig olägenhet att det är skäligt att kräva att byggnaden rivs eller väsentligt förändras, så att det önskade avståndet på 4,5 meter till fastighetsgräns kan uppnås. De fasader som vetter mot Örsbråten 1:11 är uppförda med tryckimpregnerat trä, vilket räknas som ett förhållandevis underhållsfritt material.

Den takavvattning som i nuläget sker in på fastigheten Örsbråten 1:11 bedöms inte vara acceptabel, vilket innebär att fastighetsägarna till Örsbråten 1:9 åläggs att se till att takavvattningen sker på ett tillfredställande sätt och att dagvattnet tas omhand på den egna fastigheten. Ett villkor om detta skrivs med i detta beslut.

Flera av de inkomna yttrandena berör utformningen av den aktuella byggnaden. Hästgården på den berörda fastigheten är utformad med en tydlig inspiration av den "Amerikanska western". Detta syns framför allt på bostadshuset men även på övriga befintliga byggnader på fastigheten. För att knyta an till och förstärka detta har den dåvarande fastighetsägaren (som uppförde byggnaden) utformat även den aktuella byggnaden med en utformning på samma tema. Denna utformning särskiljer sig från vad man kan se som traditionell bebyggelseutformning på glesbygden. Däremot ligger fastigheten så långt ifrån samlad bebyggelse, med endast några enstaka byggnader inom en radie på 500 m, att det inte bedöms finnas någon enhetlig utformningskultur i området. På grund av att fastigheten ligger så ensligt bedöms den tolererade utformningen vara betydligt mer fri än om fastigheten hade legat inom tätbebyggt område eller ett område med kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela hästgården är dessutom utförd med en så tydlig enhetlighet att den aktuella byggnaden bedöms överensstämma med övrig utformning av bebyggelsen på gården.

Fastighetsägaren till Örsbråten 1:13 framför även i sitt yttrande att den aktuella åtgärden försvårar framkomligheten på den väg som går igenom och förbi Örsbråten 1:9. Samhällsbyggnadskontoret bedömer efter mätning vid ett av platsbesök en på den berörda platsen att framkomligheten är godtagbar. I den smalaste passagen, under vinterförhållanden, uppgår bredden på vägen till ca 4 meter. Detta bedöms vara en tillräcklig bredd sett till vilken typ av fordon och trafikmängd som vägen är avsedd för. Det är viktigt att fastighetsägarna till Örsbråten 1:9 även fortsättningsvis ser till att vägen är farbar och framkomlig för de fordon som förväntas nyttja vägsträckan.

De nuvarande fastighetsägarna till Örsbråten 1:9 har tydligt uttryckt att det inte är aktuellt att bredriva någon typ av turist- eller evenemangsaktivitet på fastigheten, vilket innebär att detta inte bedöms medföra någon framtida olägenhet för de närboende i området. Om den aktuella byggnaden i framtiden ska användas till någonting annat än förrådsbyggnad behöver bygglov för ändrad användning sökas och beviljas innan sådan förändring kan tillåtas.

Beredning

Ärendet har varit uppe för beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2018-04-23, § SBN 64. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitteras för att kommunicera avslag till sökanden. Någon motivering till beslutet formulerades inte.

De sökande har givits möjlighet att yttra sig kring samhällsbyggnadsnämndens beslut. Sökanden inkom med skrivelse 2018-08-28. De sökande framför i skrivelsen att motivering till nämndens beslut saknas, varpå ärendet tas upp till samhällsbyggnadsnämnden

2021-03-15

Ärendet på nytt togs upp till samhällsbyggnadsnämnden 2018-09-24. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitteras för att kommunicera avslag till sökanden med följande motivering: Bygglov bör ej beviljas eftersom byggnaden är byggd utan bygglov enligt PBL, och inte hade beviljats i denna utformning om ärendet hade kommit till nämnden innan huset byggdes. Byggnaden stör grannar, då det rinner in vatten på grannfastigheten och slutligen är byggnaden inte ändamålsenlig (8 kap 1 § PBL).

De sökande har givits möjlighet att yttra sig kring samhällsbyggnadsnämndens beslut. Sökanden inkom med skrivelse 2018-11-22.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-26 att avslå ansökan om bygglov. Samhällsbyggnadsnämndens beslut överklagades av sökande till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 2020-05-29 att upphäva det överklagade beslutet och visa ärendet åter till samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning, varvid bygglov ska beviljas om övriga förutsättningar som inte har prövats i Länsstyrelsens ärende är uppfyllda.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

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

Utsedd kontrollansvarig är Lars Folkerman, Sture Bybergs ing. byrå, Ebbe Lieberathsgatan 23, 412 65 Göteborg. K-behörighet, Sitac SC1142-11, giltig t.o.m. 2021-11-01.

Villkor

Utstikande byggnadsdelar ska åtgärdas så att de inte inkräktar på intilliggande fastigheter. Byggnadens takavvattning ska tas omhand på den egna fastigheten.

Upplysningar

Utsedd byggnadsinspektör för åtgärden är Håkan Söderberg, telefon 0322-616273, alternativt hakan.soderberg@alingsas.se. Kontakta byggnadsinspektören för information om vad som krävs inför startbesked och slutbesked.

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.

Byggherren ska ansöka om slutbesked för åtgärden när denna är slutförd.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för bygglovet är 26 173 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

2021-03-15

Avgift för negativt bygglov är 10 356 kronor.

Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om bygglov 2017-07-12

Situationsplan, enkel nybyggnadskarta 2017-05-24

Volymritningar 2017-05-30

Yttrande från Örsbråten 1:11 2017-06-12

Yttrande från Örsbråten 1:13 2017-06-13

Generellt svar till yttranden 2017-06-19

Svar till yttrande ifrån Örsbråten 1:11 2017-06-19

Svar till yttrande ifrån Örsbråten 1:13 2017-06-19

Svar till yttrande ifrån Örsbråten 1:34 2017-06-19

Anmälan kontrollansvarig 2017-12-11

Yttrande från sökande 2018-08-28

Yttrande från sökande 2018-11-22

Länsstyrelsens beslut om upphävande 2020-06-02

Expedieras till

Sökande, Sakägare rek mb (Örsbråten 1:3, Örsbråten 1:11, Örsbråten 1:13, Ödenäs 1:34), POIT.

2021-03-15

§ 52 2021.092 SBN

Simmenäs 1:3 (Mjörn Klovholmen 1), strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus (2020-1021)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-12-21 och avser strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus på fastigheten SIMMENÄS 1:3 (MJÖRN KLOVHOLMEN 1).

Fritidshuset är tänkt att få en bygnadsarea på ca 9,5 x 32,5 meter (309 m²) och ligga på öns högst belägna del. Byggnaden är tänkt att ersätta befintlig sportstuga på ca 24 m².

Samhällsbyggnadskontoret har inte besökt platsen utan gjort sina bedömningar utifrån flygbilder, historiska och nutida, samt materialet som sökande har lämnat in.

Fastigheten utgörs av en ö om ca 10 000 m² med till stor del orörd natur som ligger i sjön Mjörn. Strandskyddet runt Mjörn är 300 meter. Den enda byggnaden som finns på ön är en sportstuga som enligt sökanden uppfördes år 1918. En brygga som funnits sedan före 1975 finns på öns södra del. En annan brygga på öns nordöstra sida verkar ha kommit till senare.

Fastigheten berörs inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I Alingsås översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31) ligger fastigheten inom "Sammanhängande område med värdefull natur". Fastigheten berörs av riksintresse för naturvård för Anten – Mjörn (NRO 14 138).

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § i Miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden det första särskilda skälet: att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förvaltningens yttrande

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 1 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras. Enligt MB 7 kap 18 b § får kommunen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2.

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

I Naturvårdsverkets skrift "Strandskydd – en vägledning för planering och prövning" (Handbok 2009:4, utgåva 2, februari 2012) förklaras det första särskilda skälet i Miljöbalken 7 kap 18 c § som följer: "Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt bostadshus. (...) Om hemfridszonen eller tomtplatsen kommer att utvidgas mer än marginellt på grund av en planerad byggnad så ska inte dispens medges. (...)".

2021-03-15

Vid prövning av dispens ska en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen göras. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodose (7 kap. 25 § MB).

De generella strandskyddsbestämmelserna infördes 1975. Anläggningar och anordningar som är uppförda före 1975 behöver därför ingen strandskyddsdispens för att vara lagliga. Förutsättningen för att detta ska gälla är att anläggningarna inte ändrats i omfattning eller utformning samt att de oavbrutet funnits på platsen sedan 1975.

Bedömning

På platsen för den tilltänkta byggnaden finns endast en sportstuga utan egentlig etablerad tomtplats. Den tomtplats som tillhört sportstugan har genom åren karaktäriserats utav en naturtomt utan etablerade gränser. Även bilder i sökandes yttrande styrker detta. Sökande har inte presenterat några bilder från senare tid som motsäger detta. En sådan typ av tomtplats medför en väldigt begränsad hemfridszon.

Allmänheten kan idag beträda området och passera nära stugan och ha tillgång till utsiktsplatsen ned vy över sjön från platån vid stugan och dess omedelbara närhet tack vare den enkla utformningen stugan har idag. Den upplevda hemfridszonen har krympt allteftersom att träden brett ut sig kring stugan. Såsom området runt stugan ser ut i dagsläget så innebär det att den aktuella upplevda hemfridszonen är så pass liten att ett hus motsvarande det som avses i ansökan inte kan placeras på platsen utan att tomtplatsen utökas markant.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det allmänna intresse som strandskyddet representerar väger tyngre än det enskilda intresset att uppföra ett betydligt större byggnad på platsen. SBK bedömer alltså att den inskränkning i enskild rätt som en nekad dispens innebär i detta fall inte går längre än vad som behövs för att tillgodose syftet med förbuden i strandskyddet. Utgångspunkten för denna intresseavvägning är att det allmänna intresset av att bevara allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv är mycket starkt. Den allemansrättsliga tillgången till naturen är grundlagsfäst i 2 kap. 15 § regeringsformen. Av betydelse är också att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden. Även om en dispens i det enskilda fallet inte förefaller skada syftet med strandskyddet kan enskilda dispenser sammantaget ändå få en betydande negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv och växt- och djurliv (se prop. 1997/98, del 1, s. 321 ff.). På den nu aktuella platsen har inte marken tagits i anspråk som privat tomt. Vidare har platsen, med sitt läge på en höjd ovan strandlinjen, värden för friluftslivet med utblickar över sjön.

Strandskyddsdispens för ledningsdragning på fastighet Simmenäs 1:1 och beslutet från Länsstyrelsen för nedläggning av sjöledning i Mjörn mellan fastigheterna Simmenäs 1:8, 1:1 och 1:3 påverkar inte förutsättningarna att få en dispens för att bygga en större byggnad på Simmenäs 1:3. De innebär endast att man får dra fram ledningar till ön. Strandskyddsdispens för ledningsdragning på Simmenäs 1:3 har inte hanterats i något av de ärendena.

2021-03-15

Möjligheten att erhålla dispens i detta ärende är inte nödvändigtvis avhängigt andra tillstånd och dispenser som givits på andra platser.

Sökande jämför sitt ärende med ett rättsfall från Mark- och miljödomstolen där Borås kommunen gett dispens för en byggnad om 65 kvm och bedömt att en etablerad tomtpåplats om 300 kvm finns. Det finns inget i det beslutet som stöder sökandes sak då det i detta ärende inte finns jämförlig tomtpåplats.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer därmed att det åberopade särskilda skälet, att området redan har tagits i anspråk, inte kan tillämpas i detta fall.

Samhällsbyggnadskontoret gör även bedömningen att inget av det övriga särskilda skälen går att tillämpa i det aktuella ärendet. Eftersom det saknas ett särskilt skäl, enligt MB 7 kap 18 c § kan strandskyddsdispens inte beviljas enligt MB 7 kap 18 b §.

Sökandes yttrande

Negativ kommunikering har skickats till sökande 2020-02-04 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har 2021-02-18 inkommit med ett yttrande, se bilagor.

Sökande anför i korthet:

”Sammanfattningsvis kan konstateras att det föreligger skäl att bevilja ansökt dispens. Att neka ansökt dispens skulle strida mot den intresseavvägning som ska göras enligt 7 kap. 25 § miljöbalken - inte minst mot bakgrund av den av samhällsbyggnadsnämnden nyligen godkända framdragningen av kommunalt VA till fastigheten och den stora investering som jag gjort baserat på detta nämndbeslut.”

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret avstyrker ansökan och föreslår att ansökan om strandskyddsdispens avslås.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2020-12-21
 Situationsplan 2020-12-21
 Fasadritning 2020-12-21
 Planritning 2020-12-21
 Sektionsritning 2020-12-21
 Flygfoto upprättat av samhällsbyggnadskontoret 2020-03-13
 Skrivelse från sökande 2021-02-19

Bilagor till sökandes skrivelse

Bilaga 1, historiska bilder 2021-02-18
 Bilaga 2, kopia på beslut om strandskyddsdispens för Ledningsdragning på fastighet Simmenäs 1:1 2021-02-18
 Bilaga 3, kopia på beslut från Länsstyrelsen för vattenverksamhet – nedläggning av sjöledning i Mjörn mellan fastigheterna Simmenäs 1:8, 1:1 och 1:3 2021-02-18

2021-03-15

Bilaga 4, kopia tjänsteanteckning 2021-02-18

Bilaga 5, fotografier 2021-02-18

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden