

2021-06-07

Plats och tid	Skräddaren kl. 10:00-11:30	Paragrafer	§§97-108
Beslutande	Karl-Johan Karlsson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Karin Schagerlind (M) Lars Bolminger (L) Lars Larsson (S)		
Övriga deltagare	Fredrik Linusson (Förvaltningschef) Marie Berghult (Myndighetschef Bygg- och miljöavdelningen) §§101-108 Mika Lindberg (Avdelningschef ekonomi) §§98-99 Sophia Cohen (Enhetschef bygglov) §§101-108 Peter Porss (Nämndsekreterare)		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras digitalt.		
Sekreterare	PeterPorss		
Ordförande	Karl-Johan Karlsson (C)		
Justerande	Bo Olsson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2021-06-07		
Datum för anslags uppsättande	2021-06-10	Datum för anslags nedtagande	2021-07-02
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		

2021-06-07

- § 97 Information
- § 98 Ekonomiuppföljning
- § 99 Taxa enligt plan- och bygglagen 2022(PBL-taxa)
- § 100 Ändring nr 1 av DP 63, DP för Lövekulle etapp 1 Alingsås kommun
- § 101 Aspen 2 (Södra Ringgatan 31), bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (2021-0226)
- § 102 Bergkullen 2, bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus (2020-0979)
- § 103 Mejeriet 4 (Mejerigatan 1), bygglov för ändrad användning av industribyggnad (2021-0190)
- § 104 Nolby 37:4 (Vintergatan 2), bygglov för tillbyggnad av restaurang (2021-0228)
- § 105 Vekaryd 1:14 (Kungälvsvägen 175), bygglov för ändrad användning av ladugård (2021-0117)
- § 106 Kärrbogärde 1:22, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2020-0608)
- § 107 Tuvebo 1:34, förhandbesked nybyggnad av flerbostadshus (2020-0691)
- § 108 Solstrand 3 (Solstrandsvägen 6), åtgärd utförd utan startbesked (2021-0241)

2021-06-07

§ 97

Information

- Vid nämnden 26 juli är det endast bygglovsärenden som tas upp. Arbetsutskottet planeras till förmiddagen samma dag.

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 98 2021.109 SBN

Ekonomiuppföljning**Ärendebeskrivning**

Ärendet föredras muntligt.

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 99 2021.123 SBN

Taxa enligt plan- och bygglagen 2022(PBL-taxa)

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämndens plan- och bygglovstaxa uppdaterades 1 jan 2021. Taxan bör ses över årligen för att följa den ekonomiska utvecklingen och eventuella förändringar i lagstiftningen.

SKR:s nya underlag för beräkning

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

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

Förvaltningen har för avsikt att göra ta fram ett förslag till taxa som bygger på det nya underlag som beskrivits ovan, men detta har inte kunnat genomföras under det gångna året på grund av chefsbyten på bygglov och rådande pandemi. Med den nya organisation som nu är på plats, där bygglovsenheten ligger på en myndighetsavdelning finns större möjligheter att kunna göra detta arbete under kommande höst och vår.

Ändringar i taxan

N-faktorn fortsätter vara 1,2 och timtaxan höjs med 2,1% till 1144 kr (från 1120 kr). Taxan följer årlig index-uppräknings enligt senast publicerad PKV (Prisindex för kommunal verksamhet april 2021 (2,1 %)).

Den nya taxan föreslås börja gälla 1 januari 2022.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

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

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige fastställer den nya taxan enligt plan- och bygglagen och den börjar gälla 1 januari 2022.

2021-06-07

Expedieras till
KS/KF

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 100 2020.582 SBN

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

Syftet med ändring nr 1 är att på fastigheten Klippan 4 ge möjlighet att bygga ett bostadshus med något ändrade utformningsbestämmelser men utan att husets taknock höjs. Ändringen bedöms vara förenlig med syftet i gällande plan.

Ett planförslag har först varit föremål för samråd under tiden 25 mars – 15 april 2021. Därefter har det hållits tillgängligt för granskning under 16 april – 3 maj 2021.

Förvaltningens yttrande

Planläggningen har skett med standardförfarande. Förändringen av utformningen bedöms som relativt liten eftersom bestämmelsen om högsta byggnadshöjd finns kvar. En något större byggrätt med ett friliggande garage/förråd bedöms som rimligt eftersom Klippan 4 är den största fastigheten i kvarteret.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i Granskningsutlåtande 2021-05-20 kommenterat de synpunkter som kom in under samråds- och granskningstiden. Ingen revidering av planförslaget är aktuell. Förutom Granskningsutlåtandet utgörs antagandehandlingarna av "Ändring nr 1 av plankarta" och "Ändring nr 1 av planbeskrivning".

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

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden**

Samhällsbyggnadsnämnden antar "Ändring 1 av detaljplan för Alingsås, Lövekulle Etapp 1" enligt plan- och bygglagen 5:27 (delegation från kommunfullmäktige i Reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden).

Beslutet justeras omedelbart.

Expedieras till

Avdelningen för samhällsplanering och offentlig utemiljö (CS, JS, KF f.k).

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 101 2021.228 SBN

Aspen 2 (Södra Ringgatan 31), bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (2021-0226)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-16 och avser Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och staket på fastigheten ASPEN 2, ASPEN 4 (SÖDRA RINGGATAN 31).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=180991.70470000018&y=6423562.876200001&z=9&l=222>

Ansökan avser en komplementbyggnad på ca 30 kvm (4200*7100 mm) som avses placeras på den nordöstra delen av fastigheten Aspen 2. I komplementbyggnaden är det tänkt att installeras en kamin och byggnaden är tänkt att inrymma en förrådsdel och en möblerad del. På utsidan kommer det finnas möjlighet för cykelparkering under tak.

Komplementbyggnaden placeras 1 m från fastighetsgräns till fastigheten Aspen 3.

Komplementbyggnadens nockhöjd blir 4,0 m, och utformningen av byggnaden skall gå i stil med det befintliga huset och det förråd/garage som finns på grannfastigheten Aspen 4.

Taklutningen avses få en lutning på 30 grader.

Komplementbyggnaden placeras i sin helhet på punktprickad mark.

Ansökan avser även uppförande av ett staket/plank runt hela fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4. Staketet/planket löper längst med hela fastighetsgränsen, med början och slut mot fastighetsgräns mot fastigheten Aspen 3. I staketet/planket kommer det monteras in grindar på 3 platser. En grind mot Södra Ringgatan, en mot Lasarettsgatan och en mot Sävevägen. En ny uppfart byggs. Den befintliga mot Södra Ringgatan ersätts med grind och en ny anläggs från Sävevägen, vid hörnet av Aspen 2 och Aspen 3. Staketet/planket har en höjd på 1,5 m plus 2 dm och uppförs i sektioner om 3,0 m. Total löplängd på staketet/planket är 145,64 lpm.

Fastigheten Aspen 2 har en tomtarea på 956 kvm, och Aspen 4 har en tomtarea på 934 kvm.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och omfattas således av detaljplan A 70, Alingsås stadsplan (laga kraft 1939-06-09). Enligt detaljplanen är de båda fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4 avsedda för bostadsändamål. På fastigheterna får det uppföras fristående hus eller två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 m och bostadsbyggnaden får max ha två våningar. Uthus eller andra gårdsbyggnader får inte uppföras. Byggnadsnämnden må dock i undantagsfall medgiva uppförande av uthus eller annan gårdsbyggnad, då de lokaler, som där äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inredas i bostadsbyggnaden, och där nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkande omständigheter utan olägenhet kunna ske. Uthus får inte ha större byggnadsarea

2021-06-07

än 30 kvm. Minst 2/3 av arealen skall lämnas obebyggd på varje fastighet. Punktprickad mark får inte bebyggas.

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

”(...) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än (...) 4,5 meter. (...) Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna (...) om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärderna inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.”

Båda fastigheterna ingår i en kulturmiljö, (nr 43) Sörhaga i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-25§ 88. Bostadshuset på Aspen 2 och garaget på Aspen 4 är välbevarade med några få senare tillägg och är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde B i byggnadsinventeringen som Regionmuseum Västra Götaland utförde 2006.

Yttrande

2021-04-06 skickade Samhällsbyggnadskontoret ut en kommunikering om avslag till fastighetsägaren. I kommunikeringen meddelades att de tänkta åtgärderna strider mot detaljplanens bestämmelser vad avser placering. Sökandes gavs möjlighet att återta sin ansökan innan beslut om avslag i Samhällsbyggnadsnämnden, eller inkomma med yttrande innan beslut om avslag tas.

2021-04-27 inkommer sökande med yttrande, se bilaga 2. Sökande framför i sitt yttrande i huvudsak att de idag inte har något uthus på fastigheten Aspen 2 och att alla grannar runt omkring har både uthus, garage och- eller carport. Tanken är att komplementbyggnaden skall gå i stil med huset och det förråd/garage som finns på Aspen 4. Vidare i yttrandet framgår att Södra Ringgatan är väldigt trafikerad och att en ny uppfart från Sävewägen är en bättre lösning för in- och utfart från fastigheten. Staketet är idag ett gammalt staket som satts upp då det på fastigheten tidigare varit ett dagis. Enligt yttrandet är staketet inte tidstypiskt eller passande för huset eller tomten. Önskan är att det nya staketet skall vara högre än vad det är idag med anledning till den höga trafikbelastningen på Södra Ringgatan samt att insynen är stor från alla håll med ett lägre staket.

2021-03-25 inkommer ett yttrande från Trafik- och planering, Alingsås kommun;

”Synpunkten gäller den del av bygglovets som rör staketet. Med avseende på staketets föreslagna höjd på 1,5 meter samt täthet och placering intill trottoar kommer detta medföra mycket skymd sikt för gående, cyklister och fordon. Staketet skulle innebära nedsatt trafiksäkerhet och tillgänglighet. Enligt Boverket klassas inte heller denna åtgärd som staket, utan snarare som mur/plank, på grund av höjden. Vi vill därför att de riktlinjer och siktkrav vi har tagit fram för häckar på privata fastigheter också följs för staket/plank likt detta. Alltså att vid tomtens hörn bör staketet inte vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera hållet. Vid utfart bör även staketet inte vara högre än 80 cm i en

2021-06-07

siktriangel som sträcker sig 2,5 meter åt vardera sida utfarten, samt 2,5 meter in mot utfarten. Mer finns att läsa i dokumentet "Klipp häcken" på kommunens hemsida".

Sökande delgavs Trafik- och planerings yttrande 2021-04-27.

Med anledning av fastigheternas kulturhistoriska värde, har remiss skickats till bebyggelseantikvarien, Alingsås kommun. Bebyggelseantikvarien inkom med yttrande 2021-05-04, se bilaga 3. I sitt yttrande framför bebyggelseantikvarien en kort beskrivning av kulturmiljön samt punkter som ska beaktas angående komplementbyggnaden och staketet. Yttrandet avslutas med att samråd ska hållas med bebyggelseantikvarie under de båda projekten.

Sökande delgavs bebyggelseantikvariens yttrande 2021-05-04.

2021-05-05 inkommer den sökande med svarsyttrande på trafik- och planerings yttrande, se bilaga 4. I yttrandet framförs i huvudsak att området är trafikerat runt fastigheten av både bussar, ambulanser och bilar. Insynen är stor och därför önskar den sökande uppföra ett högre staket/plank. Vidare framförs att området utanför Lasarettsgatan är väldigt bred och tomten idag redan är "skuren" och ser därför inte behovet av att staketet måste ner till en höjd av 80 cm, då sikten är tillräckligt fri, om man jämför med andra tomter och korsningar.

2021-05-07 inkommer den sökande med svarsyttrande på bebyggelseantikvariens yttrande, Bilaga 5. I yttrandet framför den sökande i huvudsak att ett möte på byggplatsen har skett med bebyggelseantikvarien och att de delar syn, vad avser gårdsbyggnadens gestaltning dvs. att gårdsbyggnaden skall byggas så lika det går med det garaget som finns på tomten. Vidare framförs i yttrandet att en dialog avses föras med bebyggelseantikvarien under själva framtagandet och byggnationen så att det blir så bra det bara går, och att komplementbyggnaden och planket smälter in i kulturmiljön och tomten i övrigt.

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet och fastigheterna Sörhaga 1:27 och Aspen 3 har ansetts berörda. Sakägarintyg från fastighetsägare till Aspen 3 utan erinran finns. Fastighetsägare till Sörhaga 1:27 har inte inkommit med yttrande inom angiven tid.

Bedömning

Enligt detaljplanen får inte uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras, om inte nämnden i undantagsfall medgiva uppförande av uthus eller annan gårdsbyggnad, då de lokaler, som där äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inredas i bostadsbyggnaden, och då nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske. Uthuset får då inte ha större byggnadsarea än 30 kvm. I detaljplanen framgår även att mark som är prickbetecknad inte får bebyggas samt att det i detaljplanen inte finns någon bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns, därav skall § 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Komplementbyggnad

Komplementbyggnaden placeras i sin helhet (30 kvm) på prickbetecknad mark, som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Komplementbyggnaden placeras 1 m från fastighetsgräns till fastigheten Aspen 3.

2021-06-07

Fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4 ingår i en kulturmiljö - Sörhaga. Enligt Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88, innehar båda fastigheterna värde B dvs. ett högt kulturhistoriskt värde som innebär att byggnaderna på fastigheterna är så värdefulla att de bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Bostadshuset på Aspen 2 och garaget på Aspen 4 är välbevarade med några få senare tillägg och är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde B i byggnadsinventeringen som Regionmuseum Västra Götaland utförde 2006.

Åtgärden vad avser uppförande av komplementbyggnad är således en bygglovspliktig åtgärd och de så kallade bygglovsbefriade "Attefallsreglerna" enligt 9 kap. 4 § PBL kan således inte tillämpas i detta fall, eftersom det enligt plan- och bygglagen inte är tillåtet att uppföra bygglovsbefriade "Attefallsbyggnader" i områden som omfattas av 8 kap. 13 § PBL.

Den tänkta placeringen av komplementbyggnaden avviker således mot detaljplanens bestämmelser vad avser placering och anses inte som en liten avvikelse och bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, kan inte beviljas.

Plank

Begreppet plank är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen. Med plank avses oftast en fristående vägg, byggd av trä eller annat material. Ett plank är, enligt Boverket, oftast både högre och tätare än ett staket. Plank kan användas för att markera en gräns, skydda mot insyn eller buller.

Det sökta planket löper längst med fastighetsgräns, med början och slut mot angränsande fastigheten Aspen 3. Enligt ansökan avses det monteras tre stycken grindar i planket, en mot Södra Ringgatan, en mot Lasarettsgatan och en mot Sävevägen. En ny uppfart avses byggas, Sävevägen vid hörnet av Aspen 2 och Aspen 3, och den befintliga in-/utfarten mot Södra Ringsvägen, ersätts med en av de tänkta grindarna. Planket har en total höjd på 1,7 m och en total längd på 145,64 m. Planket placeras med sin helhet på punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Trafik- och planering, Alingsås kommun, framför i sitt yttrande att planket med sin föreslagna höjd, täthet och placering intill trottoar, medför en mycket skymd sikt för gående, cyklister och fordon och planket skulle innebära en nedsatt trafiksäkerhet och tillgänglighet. Trafik- och planering hänvisar vidare till de riktlinjer och siktkrav, de har tagit fram för häckar på privata fastigheter och att dessa inte bör vara högre än 80 cm i en siktriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera håll. Vidare framför Trafik- och planering att vid en utfart bör även staketet inte vara högre än 80 cm i en siktriangel som sträcker sig 2,5 meter åt vardera håll, samt 2,5 meter in mot utfarten. Sökande delgavs Trafik- och planerings yttrande och inkom med ett svarsyttrande där det i huvudsak framförs att området är trafikerat runt fastigheten av både bussar, ambulanser och bilar. Insynen är stor och därför önskar den sökande uppföra ett högre staket/plank. Vidare framförs att området utanför Lasarettsgatan är väldigt bred och tomten idag redan är "skuren" och ser därför inte behovet av att staketet måste ner till en höjd av 80 cm, då sikten är tillräckligt fri om man jämför med andra tomter och korsningar.

Åtgärden vad avser uppförande av 145,64 m plank på punktprickad mark, längst med de båda fastighetsgränserna, Aspen 2 och Aspen 4, avviker således mot detaljplanens bestämmelser och kan inte anses som en liten avvikelse och bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, kan inte beviljas.

2021-06-07

Frågan är därmed om planket och komplementbyggnaden kan anses utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen, som är förenlig med detaljplanens syfte, eller att de båda åtgärderna är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och som kan godtas enligt 9 kap. § 31 b, PBL. Komplementbyggnaden med en byggnadsarea på 30 kvm och planket med tillhörande grindar, en total höjd på 1,7 m och en total längd (inklusive grindar) på 145,64 m, placeras båda helt på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark och kan inte anses som en liten avvikelse och inte heller anses det vara av en begränsad omfattning enligt 9 kap. § 31 b p1, PBL.

Fråga kan då ställas om de båda åtgärderna kan anses vara av en begränsad omfattning och nödvändig för att området skall kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. § 31 b p 2, PBL. Den sökande anför i sitt yttrande att plankets höjd och genomskinlighet är av stor vikt vad avser att stänga trafikbuller och insynsmöjligheter på fastigheterna ute och att anläggandet av en ny infart till fastigheten Aspen 2, bland annat är nödvändig ur ett trafiksäkert perspektiv. Trafik- och planering, anför inget i sitt yttrande som bekräftar att den aktuella gatan är bullerutsatt och i ansökan finns inga redovisade mätvärden som påvisar att fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4 är extra utsatta fastigheter för trafikbuller och att behov av ett tät spikat plank, med en höjd på 1,5 m plus 2 dm till överliggare, finns. Trafik- och planering hänvisar däremot till de riktlinjer och siktkrav som Alingsås kommun har tagit fram, för häckar på privata fastigheter, och att dessa även bör följas, vad avser uppförande av staket/plank likt detta.

Komplementbyggnaden har en byggnadsarea på 30 kvm och placeras i sin helhet på mark som inte får bebyggas, på fastigheten Aspen 2. På fastigheten finns sedan tidigare ett enbostadshus som innehar ett kulturhistoriskt värde B, vilket ställer krav på eventuell tillkommen bebyggelse på fastigheten, vad avser utformningen bland annat. Det befintliga bostadshuset på fastigheten är placerad på mark som är avsedd för bostäder enligt detaljplanen. Vidare i detaljplanen får inte uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras, om inte nämnden finner skäl till att göra undantag, om uthuset eller gårdsbyggnadens huvudfunktion inte finns att inrymma i bostadshuset. I det här fallet är den totala byggnadsarean för komplement-byggnaden 30 kvm. Av dessa 30 kvm avses ca 5,8 kvm utgöras av förråd och ca 4,2 kvm cykelparkering under tak, totalt 10 kvm. Resterande 20 kvm avses utgöras av en möblerad del, typ uterum, där det dessutom avses installeras en kamin. Den huvudsakliga användningen, dvs 2/3 av komplementbyggnadens totala area bedöms då utgöras av utrymme som kan inrymmas i bostadshuset. De 10 kvm som innefattar förråd och cykelparkering under tak, bedöms kunna förläggas på mark på fastigheten Aspen 2, som är avsedd för bebyggelse.

Med grund i ovan anförda görs bedömningen, att det inte är nödvändigt att uppföra ett så högt plank och i den omfattningen, vad avser längd, på mark som inte får bebyggas, och att det befintliga staketet som finns på fastigheten idag, kan bytas ut till ett staket, som är inom de rekommenderade angivna höjderna, enligt Alingsås kommuns riktlinjer som Trafik- och planering hänvisar till, för att räknas som ett staket, och att staketet kan ges en tidstypisk utformning för att smälta in i den kulturhistoriska miljön, som området omfattas av. Bedömningen vad avser komplementbyggnaden är att mer än 2/3 av komplementbyggnadens totala area avses utgöras av utrymme som kan inhysas i bostadsbyggnaden och den återstående delen, 10 kvm, vilket avses utgöras av förråd och

2021-06-07

cykelparkering kan förläggas på mark som enligt detaljplanen får bebyggas. Därmed bedöms inte komplementbyggnaden avse ett sådant undantag, som nämnden enligt detaljplanen kan besluta undantag på, vad avser uthus eller annan gårdsbyggnad. Sammantaget bedöms inte de sökta åtgärderna vara av begränsad omfattning och inte heller nödvändiga för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap. § 31 b PBL.

9 kap § 31 d, PBL, bedöms inte aktuell för de sökta åtgärderna, då det enligt Samhällsbyggnads ärendehanteringssystem inte kan återfinnas att liknande avvikelser ha godtagits tidigare.

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden; Akten.

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 102 2021.252 SBN

Bergkullen 2, bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus (2020-0979)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-12-08 och avser bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten BERGKULLEN 2.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179388.55310268668&y=6422123.15026972&z=9&l=222>

Tre likadana flerfamiljshus med en byggnadsyta om 397,4 kvm per hus. Husen uppförs med källare, 4 våningar och ytterligare en våning med en area om 277,8 kvm. Total bruttoarea per huvudbyggnad blir 2196,2 kvm och 39 kvm öppenarea. Totalt blir det 51 lägenheter.

Fasadbeklädnad är målade betongelement s.k. sandwich. Två av husen blir mossgröna (NCS S7010-G30Y) och det tredje blir vitt (NCS S0502-Y). Husen får uterum med högtryckslaminat i olika nyanser (Parklex Facade Gold och Parklex Facade Copper) och glasskivor som väggarna. Källarväggarna blir omålad betong. Taktäckningsmaterial blir mörkgrå papp. Stommen i huvudbyggnaderna blir i betong.

Tre miljöhus uppförs med plats för cykelparkering, två med en byggnadsarea om 40 kvm och det tredje 39,7 kvm. De får vit stående träpanel och sedumtak.

Parkeringsytor beläggs med genomsläpplig asfalt. För att ta upp nivåskillnader mellan parkeringsytor och naturmark anläggs slänter. Dagvattnet leds via brunnar till stenkistor i slänterna.

Mot gaturummet görs en avgränsning med häckplantering och kullersten.

Inom fastigheten har man redovisat totalt 54 parkeringsplatser, varav 3 parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Byggnaderna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten omhändertas på den egna fastigheten.

Granskningsutlåtande för tillgänglighet från certifierad sakkunnig inkom 2021-01-11 med redovisning att utformningskraven i bygglovet är uppfyllda.

En dagsljusutredning är inlämnad 2021-03-17 med redovisning att krav enligt BBR är uppfyllda.

Ljusplan är redovisat 2021- 01-11.

2021-06-07

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 155 och DP 155Ä2 Norra stadsskogen, bostäder mm vid västerslutningen (laga kraft 2016-07-18).

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är bostadsändamål, centrumverksamhet och vård. Högst antal våningar är 4 med möjlighet till att ytterligare en våning får uppföras till en area av 75% av den enskilda byggnadens byggnadsarea. Vind får inte inredas.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Utöver högsta byggnadsarea får (fristående eller med huvudbyggnad sammanbyggda) komplementbyggnader, altan eller trädäck uppföras. Högst 75kvm per huvudbyggnad får utgöra altan eller trädäck, varav högst 15 kvm får inglasas. Högst 45 kvm per huvudbyggnad får utgöra komplementbyggnader.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

Huvudentré ska vara synlig från gatan.

Fasad- och takutformning ska anpassas till byggnader inom kvarteret. Och ges ett för samtiden modernt formspråk.

Fasader och byggnadsdetaljer ska ha dova nyanser med hög grad av mörkhet. Fasader kan även vara brutet vita med delar av byggnaden i mörkare färger. Fasader kan även utgöras av omålat trä. Takdetaljer får ej vara blanka eller glaserade.

Fasader och stommar ska i huvudsak utgöras av trä, om inte detta visar sig olämpligt från t.ex. estetiskt, konstruktions- eller brandskyddssynpunkt.

Marknivåer utanför byggnader och p-plats får inte ändras mer än 1 meter om det inte finns särskilda skäl (t.ex. tillgänglighet eller anpassning till gatuhöjd eller byggnad). Större nivåskillnader utanför byggnader ska tas upp med sockel eller suterrängvåning och utanför p-plats med stödmur.

Staket, plank och häckar ska finnas vid kvartersgräns mot gata. För kvarter innehållande flerfamiljshus får dessa placeras i närheten av kvartersgräns där så prövas lämpligt. Öppningar får vara högst 6 meter breda.

Entrépartier ska utformas med tydlig gränsövergång mot gata, till exempel med grindstolpe, portik eller markerande markbeläggning.

Alla nytillkommande byggnader inom planområdet skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för ren-, spill- och dagvatten. Alla dagvattenutlopp ska vara väl dolda mot naturmarken. Vid stora och koncentrerade dagvattenutsläpp ska fördröjningsmagasin anordnas.

Parkeringsytor angränsande till naturmark ska utföras med ytskikt som har god genomsläpplighet.

Fördjupat kvalitetsprogram för Norra Stadsskogen etapp 1, är vägledande för utformningen av byggnation, allmän plats och kvartersmark.

2021-06-07

Även i planbeskrivningen hänvisar man till kvalitetsprogrammet.

I kvalitetsprogrammet står att: tillåtet våningsantal sträcker sig från en till fem våningar, i många av byggnaderna tillåts där utöver en indragen vindsvåning. Exteriören bör utformas så att vindsvåningar får en lätt karaktär och syns så lite som möjligt från marken.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun har 2021-01-05 lämnat följande yttrande: Erforderligt vattentryck vid högsta golvhöjd 132,16 m är ca 2 bar statiskt tryck. Placering av konsoler för vattenmätning samt hur vattenförbrukning ska debiteras/fördelas inom fastigheten ska samrådask med Kretsloppsavdelningen.

Inlagda VA-ledningar i gatan på NBK och de två bifogade VA-planerna är enligt arbetsritning. Redovisade tre anslutningspunkter för vatten och spillvattenavlopp innebär tre VA-abonnemang varav två av dessa anslutningspunkter (VA-serviserna) anläggs till självkostnadspris (dvs. ingen grundavgift).

Vad gäller dagvattenavlopp har Kretsloppsavdelningen inte något att erinra på föreslagen lösning (förutsatt att kapaciteten att ta hand om/infiltrera dagvatten i naturmark är tillräcklig), men vi rekommenderar att använda öppna gröna lösningar, nyttja dagvatten/takvatten som en resurs för bevattning / gröna tak och att välja "miljövänligt"

Ärendet har remitterats till räddningstjänsten. Yttrande har inkommit (2021-05-14), se bilaga.

Med anledning av avvikelsen från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Bergkullen 1 och Stadsskogen 1:1 har bedömts vara berörda.

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

Sökanden har under handläggningen underrättats om de tolkningar av planen Samhällsbyggnadsförvaltningen gör och getts tillfälle att yttra sig över dem. Se bilagor.

Kommunledningskontoret har yttrat sig kring sökandes synpunkt att kvalitetsprogrammet inte skulle vara gällande. Se bilaga.

Bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att huvudbyggnaderna får en byggnadsarea om 397,4 kvm. Det är 37,4kvm (ca 10,4%) mer än största tillåtna byggnadsarea.

Då man genom att bygga fler huvudbyggnader hade kunnat uppnå större total byggnadsarea än vad man nu sökt för bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att omgivningspåverkan inte blir större än för vad som ändå kunnat medges enligt planen. Därför bedöms avvikelsen vara en liten avvikelse enligt PBL 9 kap 31b §.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att avvikelsen inte strider mot planens syfte eller medför någon betydande olägenhet för grannarna och att avvikelsen kan godtas.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende utformningen utav det våningsplan som utöver

2021-06-07

antalet tillåtna våningsplan medges. I det kvalitetsprogram som hänvisas till i planen och planbeskrivningen anges att tillåtet våningsantal sträcker sig från en till fem våningar, I många av byggnaderna tillåts där utöver en indragen vindsvåning. Exteriören bör utformas så att vindsvåningar får en lätt karaktär och syns så lite som möjligt från marken. Normalt är att bedömningar som gäller våningsantal görs på den beräkningsgrundande fasaden, den som har störst allmänpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att i detta fall innebär det att indragningen ska vara från gatan för att det inte ska upplevas som att byggnaderna har fem våningar, en mer än planen medger. Den aktuella utformningen gör att byggnaderna kommer att upplevas som dominerande mot omgivningen och inte smälta in på platsen så som avses i planen.

Sökande menar att tolkningen ska utgå endast från det som står i planen och att kvalitetsprogrammet inte är gällande.

Sökande har till ansökan bilagt marköverlåtelseavtalet som upprättats mellan sökande och Alingsås kommun. I avtalet, § 4.2 Utformningsprogram står:

Kommunen och partnerskapet för Norra Stadsskogen har godkänt "Fördjupat kvalitetsprogram (Utformningsprogram för Stadsskogen Etapp 1, daterat 2006-11-01)". Programmet är vägledande för exploateringen i stadsdelen Norra Stadsskogen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer även i kommunledningskontorets bedömning att kvalitetsprogrammet ingår som en planhandling vid antagandet av detaljplan. Således ingår programmet i respektive antagandebeslut och därmed är det gällande.

Sökande anser även att den texten i kvalitetsprogrammet som vi använder som underlag för vår tolkning inte gäller den extra våningen de har i sin ansökan då det inte är en vindsvåning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte finns någon annan del i kvalitetsprogrammet som kan användas för tolkningen om hur den extra våningen ska utformas. Det finns inte heller i någon av de planer där programmet hänvisas till som har någon bestämmelse som den texten kan användas på. Därför gör Samhällsbyggnadsförvaltningen den bedömningen att det är på de aktuella extra våningarna som den texten ska appliceras.

Åtgärden avviker även från detaljplanen avseende att fasader och stommar i huvudsak ska utgöras av trä, om inte detta visar sig olämpligt från t.ex. estetiskt, konstruktions- eller brandskyddssynpunkt.

Sökande anger bl.a. som skäl att kostnaderna blir för stora för att underhålla byggnaderna och att det ställer högre krav på sprinklerinstallationer. Av Räddningstjänstens yttrande framgår att även de anser betong vara ett bättre alternativ.

Det är normalt att underhåll av en byggnad medför stora kostnader och sökande kan inte anses ha visat att det är olämpligt med trä av den anledningen. De har inte redovisat någon beräkning för detta utan bara deras uppfattning att det är så.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att om materialet bara uppfyller kraven i gällande lagstiftning och regler så borde även trä kunna komma i fråga som byggmaterial även i

2021-06-07

flerbostadshus.

I Kommunens flerårsstrategi står att Alingsås kommun leder utvecklingen mot ett ekologiskt hållbart samhälle. Då trä är en förnybar resurs som binder koldioxid så får det anses vara ett bättre alternativ ur miljöhänsyn. Det behöver brandskyddas men det finns brandskyddsmedel som inte är miljöfarliga.

Det finns runt om i Sverige och världen ett antal höga byggnader med stommar och fasader helt eller delvis i trä.

I övriga punkter där avsteg från planen görs bedömer vi att de särskilda skälen är giltiga och att åtgärderna därför inte kan ses som avvikelser.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-03-24. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-06-02. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2021-08-11. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovets att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Alternativ 1: Sökande

Alternativ 2: Sökanden; Kontrollansvarig, Fastighetsägare (Alingsås kommun); Grannar fk (Stadsskogen 1:1, Bergkullen 1); Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 103 2021.230 SBN

Mejeriet 4 (Mejerigatan 1), bygglov för ändrad användning av industribyggnad (2021-0190)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-04 och avser bygglov för ändrad användning, utvändig ändring samt 2 st skyltar på industribyggnad på fastigheten MEJERIET 4 (MEJERIGATAN 1).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183532.61101190033&y=6423590.187272356&z=8&l=222,218>

Sökande avser att i en lokal om 1830 kvm söka permanent bygglov för en padelhall med fem banor samt en enklare reception och omklädningsrum. Banorna är 10 x 20 meter och monteras i betonggolvet. Utvändigt blir det en ny entré istället för en port. Entrén kläs med lackerad aluminiumkomposit.

På entrésidan monteras en 1,75 x 2,6 meter stor skylt och på fasaden mot infarten (den östra) placeras en 5 x 3 meter stor skylt.

För fastigheten gäller stadsplan A 458, Stadsplan för Alingsås (del av Kristineholm), lagakraftvunnen 31 augusti 1981. Enligt bestämmelserna ska området användas för industriändamål.

För åtgärden finns idag ett tidsbegränsat lov. I samband med det lovet meddelade man att behovet var tillfälligt då man letade efter en permanent lösning. Antingen att man hittar en tom passande lokal eller nybyggnad av lokal på mark som tillåter idrottsverksamhet.

Yttrande

Sökande har delgetts bedömning av ärendet och däri givits möjlighet att inkommit med yttrande och 2021-05-10 inkom detta. Se bilaga. Sökande framför i korthet följande:

Föra att kunna möta det enorma intresset för padel i Alingsås, men också för att kunna konkurrera med anläggningar i både närliggande kommuner och inom kommunen så vill vi kunna göra mer långsiktiga satsningar och investeringar i hallen och i verksamheten. Därför önskar vi nu ett permanent bygglov så att vi kan planera verksamheten på längre sikt och också kunna göra nödvändiga investeringar mer långsiktigt. Därtill har permanent bygglov nyligen beviljats i andra padelanläggningar i kommunen där verksamheterna också stridit mot gällande detaljplan. Det är givetvis rimligt att vi ska kunna konkurrera på lika villkor med andra aktörer.

Bedömning

Bedömningen huruvida lovsökt åtgärd och verksamhet är förenlig med planbestämmelsen J får göras med utgångspunkt i vad som följer av planbestämmelsekatalogen för planer upprättade mellan 1976-01-01-1986-12-31. Av denna följer att beteckning (J) avser användningen "industri". Till industriändamål räknas även kraftverk, vattenverk, gasverk,

2021-06-07

större oljeförråd samt större transformatorstationer och dylikt.

Det är Samhällsbyggnadskontorets bedömning att den nu sökta padelverksamheten utgör sådan användning av mark som får anses vara jämförbar med användning rörande sporthall och idrottsplats och ska bedömas därefter. Sådan verksamhet får anses vara tydligare förenad med markanvändning som i planer från denna period betecknas som "idrottsändamål" (Ri).

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.

En ändamålsavvikelse innebär per definition att åtgärden strider mot planens syfte.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-05-10. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-07-19. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2021-09-27. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 104 2021.234 SBN

Nolby 37:4 (Vintergatan 2), bygglov för tillbyggnad av restaurang (2021-0228)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-15 och avser Bygglov för tillbyggnad av restaurang på fastigheten NOLBY 37:4 (VINTERGATAN 2).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182198.74340000004&y=6423713.80585&z=9&l=222,165>

Ansökan avser fyra åtgärder totalt.

1. En mindre tillbyggnad, vedförråd, som placeras på huvudbyggnadens östra fasadsida. Vedförrådet har en byggnadsarea på 3,6 kvm (1500*2400 mm), byggnadshöjd 2,2 m. Fasaden utgörs av trä som målas brun och taket utgörs av svart papp.
2. En tillbyggnad, förråd, som placeras på huvudbyggnadens norra kortsida. Tillbyggnaden har en byggnadsarea på 23 kvm (4000*5750 mm). Fasaden utgörs av trä som målas brun och taket utgörs av svart papptak. Byggnadshöjd 3,09 m. Tillbyggnaden placeras med den västra kortsidan direkt mot fastighetsgräns mot fastigheten Centrum 1:10. Tillbyggnadens placering norrut på fastigheten angränsar mot en parkeringsyta. Alingsås kommun har gjort anspråk på en del av fastighetsägarens mark för parkeringsyta. Tillbyggnaden inkräktar inte på parkeringsytan.
3. En mindre byggnad, vars syfte är ett mindre soprum på 2,04 kvm (1200*1700 mm). Byggnaden placeras på östra delen av det nya förrådets fasad. Fasaden utgörs av trä som målas brun och taket utgörs av svart papp.
4. Nybyggnad av en uteservering med en byggnadsarea på 16 kvm (4000*4000 mm). Uteserveringen placeras sydost på fastigheten, ca en meter söder om parkeringen. Avstånd till fastighetsgräns mot fastigheten Centrum 1:10 är 1,2 meter och mot fastighetsgräns Nolby 37:1, 1 meter. Fasaden utgörs av glas och en sockel av tegel. Byggnadshöjden är 1,9 m.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan A 401, Östlyckan mm (laga kraft 1970-03-06). Området är avsett för handelsändamål, (kioskverksamhet). Prickbetecknad mark får inte bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m.

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

"(...) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än (...) 4,5 meter. (...) Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna (...)

2021-06-07

om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärderna inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.”

Yttranden

2021-04-07 skickade Samhällsbyggandekontoret, Alingsås kommun, en bedömning av ärendet till sökande. Sökande informerades om att den föreslagna placeringen av uteserveringen, i sin helhet är placerad på prickbetecknad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas och att bygglov inte kan beviljas, med den nu avsedda placeringen. Sökande rekommenderades att placera uteserveringen på mark som får bebyggas enligt detaljplanen. I övrigt informerades den sökande om att om de inte avser flytta uteserveringen till annan plats kommer ansökan i sin helhet tas upp för beslut till Samhällsbyggnadsnämnden, Alingsås kommun.

2021-04-14 inkommer sökande med yttrande till Samhällsbyggnadskontoret;
 ”Mitt namn är Nino Falkpalm och jag har restaurang VED house på Östlyckan. Jag har startat min restaurang för ett halvår sen och allting har gått bra, vi har lyckats att skapa en mysig och fin atmosfär inne hos oss så som vi har planerat och vi har gjort stor skillnad från hur det var förut. Nu är det dags att utveckla oss ytterligare. Min plan nu är att bygga en trevlig uteservering av tegel och glas (mysigt ”orangeri” med sittplatser av trä) som är en viktig del för vår verksamhet, inte bara nu i dessa tider men även för framtiden och som kan göra vårt område ännu finare.

Vår uteservering befinner sig på prickad mark och jag är medveten om reglerna men också att det finns undantag. Jag skriver till Er nu för att förhoppningsvis få stöttning i detta, för min verksamhet och lyfta upp området. Det är den enda platsen som vi kan bygga uteservering på, och den utgör inget hinder för någon. Inga grannar runt om, min mark gränsar endast till Alingsås kommun”.

2021-03-22 inkommer Kretsloppsavdelningen med yttrande i ärendet;
 ”Dagvattenavlopp från tillkommande takyta (förråd) ska i första hand infiltreras i marken inom fastigheten. Om detta inte är möjligt avleds dagvattnet till kommunal anslutningspunkt”.

2021-04-21 inkommer sökande med en reviderad ansökan vad avser förrådet på huvudbyggnadens norra sida. Byggnadens area har ändrat från det ursprungliga 17,25 kvm till 23 kvm. Sökande inkommer även med ytterligare ett yttrande vad avser skäl till att behov finns för den norra tillbyggnaden;

”Anledningen är att vi idag inte har något utrymme alls och förvarar allt hemma samt använder två av våra vänners förråd. Bifogar några bilder från vårt hem som är fullt med pizza kartonger. Vi vill därför ha så mycket plats som möjligt.

Bifogar även bilder på utsidan för dig att få en bild av hur det ser ut, det kanske hade varit en bra idé att komma ut på ett besök om det funkar för att få en helhetsbild?

Vi har pratat med kommunen angående sidan mot centrum samt parkeringarna, de verkar inte ha något emot detta men vi ska skicka ritningarna till dom så kommer dom återkoppla”.

2021-06-07

2021-04-29 inkommer Trafik- och planering med yttrande;
 "Trafik och planering säger Nej till placering av ny tillbyggnad av uteservering, det är siktskymmande för alla trafikslag, samt har placering för nära korsning. Vedförvaring har vi inga synpunkter om.

2021-05-03 inkommer yttrande från Miljöskyddskontoret, Alingsås kommun, där de i huvudsak framför att de inte har något att erinra mot den sökta åtgärden, vad avser tillbyggnaderna av restaurang VED, under förutsättning att i tillbyggnaden mot den norra fasadsidan ska det utöver förvaringsutrymme även finnas utrymme för avfallskärl, då restaurangen i nuläget saknar avfallsutrymme samt att restaurangen under byggnationen mot den norra fasaden bör hålla stängt, så att inte livsmedel riskerar att bli kontaminerat av eventuellt byggdamm. Vidare i yttrandet framgår att Hälso- och miljöskyddsenheten tidigare har gjort livsmedelskontroll av restaurangen i samband med nyöppnandet i november 2020 och att det vid kontrollen framkom att avtal för avfallshämtning saknades, då ägarna haft problem med att obehöriga slängt skräp i avfallsbehållarna när de stod placerade utanför restaurangen. Då de ej hade något utrymme att förvara avfallsbehållarna, så sa ägarna till restaurangen upp avtalet om sophämtning och har därefter tagit med sig det dagliga avfallet från restaurangen. Miljöskyddskontoret framför vidare att det vid kontrollen även framfördes av ägaren till restaurangen, att han avsåg söka bygglov för att bygga ett låsbart förråd där avfallsbehållare kunde förvaras, och att detta även noterats ner i protokollet under livsmedelskontrollen.

2021-05-06 inkommer den sökande med ett grannemedgivande från Alingsås kommun, där det framgår att kommunen ger sitt medgivande att placera ett "attefallshus" närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen mot fastighetsgränserna mot Nolby 37:1 och Centrum 1:10. Vidare i medgivandet framgår att byggnaden ska placeras på erforderligt avstånd från gränsen så att ingen utstickande del av byggnaden inskränker på Nolby 37:1 eller Centrum 1:10, att ingen del av byggnaden inskränker eller påverkar servitut anseende parkering till förmån för fastigheten Nolby 37:1, samt på sådant sätt att anläggande och underhåll av "attefallshuset" kan ske utan att tillträde till fastigheterna Centrum 1:10 och/eller Nolby 37:1 krävs.

Med anledning av åtgärdens avvikelse, avseende placering på mark som inte får bebyggas har ärendet skickats på grannehörande till berörda grannar. De som ansetts berörda är fastigheterna Nolby 37:1, Centrum 1:10. Ingen erinran har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret.

2021-05-11 reviderar den sökande sin ansökan med ett tillägg som avser 2 kvm sopförvaring.

Bedömning

Ansökan avser fyra byggnader totalt.

Tillbyggnader restaurang VED

Ett förråd med en byggnadsarea på 23 kvm och en byggnadshöjd på 3,09 m, som placeras på huvudbyggnadens norra fasadsida. Förrådet kan nås direkt från huvudbyggnaden samt från utsidan av byggnaden. Byggnadens kortsida mot väster placeras direkt mot fastighetsgräns mot fastigheten Centrum 1:10, samt att avståndet från tillbyggnadens norra fasadsida, placeras 1,8 m från fastighetgräns mot Centrum 1:10. Ett mindre vedförråd, med

2021-06-07

en byggnadsarea på 3,6 kvm, byggnadshöjd ca 2,2 m, byggs på restaurangens östra fasadsida. Ett mindre utrymme på ca 2 kvm byggs, för att förvara sopkärl. Sopkärlsförvaringen placeras på förrådets östra sida med ett avstånd mot fastighetsgräns mot Centrum 1:10 och Nolby 37:1 på 1,8 m.

Tillbyggnaderna av förråd, vedutrymme och soprum, som görs på restaurangen, om totalt 28,6 kvm, bedöms ha de mest lämpliga placeringarna för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt. Förrådet på den norra delen av fastigheten bedöms inte medföra någon fara eller utgöra ett hinder för parkeringsytorna den angränsar mot. I detaljplanen finns inga bestämmelser vad avser avstånd till fastighetsgräns. Fastighetsägare till Centrum 1:10 och Nolby 37:1 har gett sitt medgivande till att tillbyggnaden placeras närmare fastighetgräns än 4,5 m, med villkor om att ingen del av byggnaden får inskränka eller påverka det servitut avseende parkering, till förmån för fastigheten Nolby 37:1, samt att anläggande och underhåll av byggnaden kan ske, utan att fastigheterna Centrum 1:10 och Nolby 37:1 beträds.

Sammantaget görs bedömningen att bygglov för det tillbyggda förrådet, vedförvaring och sopkärlsförvaring kan beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Uteservering

Uteserveringen placeras i sin helhet på prickbetecknad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Uteserveringen har en byggnadsarea på 16 kvm (4000*4000 mm). Uteserveringen placeras på fastighetens sydöstra del, 1,2 m från gångcykelbanan, 1,0 m från Vintergatan och 1,0 m från parkeringen. Fastighetsägaren har erhållit en kommunikering från Samhällsbyggandskontoret, 2021-04-07, om att bygglov för den aktuella placeringen av uteserveringen inte kan medges, då dess placering strider mot en egenskapsbestämmelse (den punktprickade marken) och att bygglov för uteserveringen inte kan medges, då avvikelsen inte kan ses som en liten avvikelse. Den sökande gavs möjlighet att återta sin ansökan vad avser uteserveringen, revidera ansökan och placera uteserveringen på mark som enligt detaljplanen får bebyggas eller att låta tänkt placering på prickbetecknad mark kvarstå och låta ärendet avgöras av Samhällsbyggnadsnämnden. Trafik och planering framför i sitt yttrande att de säger nej till uteserveringens placering, då det är siktskymmande för alla trafikslag, samt att den tänkta placeringen är för nära gatukorsningen.

Sammantaget görs bedömningen, vad avser uteserveringen, att bygglov inte kan beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, då den placeras i sin helhet på mark som inte får bebyggas. Byggnaden avses placeras i ett område som innebär att den inverkar siktskymmande i korsningen Vintergatan- Stjärngatan-Oriongatan och kan utgöra en direkt fara för alla trafikanter. Uteserveringens placering anses inte heller vara förenlig med detaljplanens syften och tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, och kan inte heller anses som en liten avvikelse av begränsad omfattning och nödvändig för att området skall kunna användas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap. § 31, PBL. Vad sökande i övrigt angett i sitt yttrande 2021-04-14 föranleder ingen annan bedömning i ärendet, vad avser uteserveringen och bygglov för uteserveringen kan inte beviljas.

2021-06-07

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Expedieras till

Sökanden; Grannar fk (Centrum 1:10, Nolby 37:1); Remissinstans Trafik- och planering fk, Miljöskyddskontoret fk, PoIT, Akten

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 105 2021.229 SBN

Vekaryd 1:14 (Kungälvsvägen 175), bygglov för ändrad användning av ladugård (2021-0117)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-02-10 och avser Bygglov för ändrad användning av ladugård på fastigheten VEKARYD 1:14 (KUNGÄLVSVÄGEN 175)."

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177209.3363999999&y=6426621.438100001&z=9&l=222>

Del av befintlig lada ändrar användning från ekonomibyggnad till handelslokal. I den större delen av ladan avses handel med inriktning blommor och inredning för både inomhus- och utomhus miljö bedrivs. Företaget bedrivs i egen regi utan anställda och enligt ansökan finns wc och kontor i bostadsbyggnaden.

I entréplan av ladan inrättas en butikslokal på ca 48 kvm, övriga utrymmen i entréplan och loft kommer behålla sin nuvarande användning, förrådsutrymmen. Det befintliga garaget behålla sin nuvarande användning som garage och förråd.

Sökande reviderade sin ursprungliga ansökan 2021-03-14 då det från början var tänkt att det på entréplan även skulle inrymmas ett kontor och en toalett samt att loftutrymmet på övre plan tänktes som mötersrum. Sökande ändrade sin ansökan och valde att välja bort kontor, toalett och mötesrum och istället benämna dessa utrymmen som förrådsutrymmen.

På fastigheten kommer det anläggas 9 stycken parkeringsplatser, varav hälften av dessa ger möjlighet till HKP inom 25 m.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte heller av några områdesbestämmelser. Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv (FP8). Enligt Alingsås kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige, 31 oktober 2018 § 182, är det ett område som till största delen är ett opåverkat barrskogsområde med flera sjöar. Goda möjligheter till strövande, svamp- och bärplockning, fiske m m.

Yttranden

Då den tänkta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser har angränsande fastighetsägare beretts möjlighet att inkomma med yttranden om den tänkta åtgärden. De som har bedömts vara berörda är fastighetsägare till fastigheterna Vekaryd 1:9, Vekaryd 1:21, Vekaryd 1:11. Fastighetsägare till Vekaryd 1:21 har inkommit med yttrande utan erinran. Fastighetsägare till Vekaryd 1:9, Vekaryd 1:11 har inte inkommit med yttrande inom föreslagna tid.

2021-06-07

Bedömning

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, krävs det bygglov om byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Den tänkta åtgärden är därmed bygglovspliktig.

I byggnadens entréplan upprättas en butiksyta på ca 48 kvm där det kommer bedrivas handel av blommor och inredning för både inom- och utomhusbruk. Övriga utrymmen i den befintliga byggnaden avsätts till förrådsutrymmen.

Butiken nås via entrédörr på den sydöstra fasadsidan, direkt från gårdsplanen. Nio stycken parkeringsplatser anordnas på gården framför butiken, varav hälften av dessa kan nyttjas som HKP. Tillgängligheten bedöms vara uppfylld för butiken och tomten i övrigt, dit allmänheten har tillträde.

Då verksamheten bedrivs i egen regi, utan anställda, bedöms det rimligt att avsteg från kraven vad avser personalutrymmen, WC kan göras, då dessa finns att tillgå i bostadsbyggnaden. Byggnaden ligger ca 30 m från fastighetens bostadshus. Tillgängligheten för räddningstjänsten i händelse av brand är god, då det finns en stor grusplan framför byggnaden i direkt anslutning till framkörningsvägen. Alternativ utrymningsväg från butikslokalen finns i form av utåtgående dörr (900*2100) i västlig riktning och tillsammans med butikens entrédörr (1500*2100 mm), märkta med nödutgång och leder direkt ut i det fria, utgör dessa fullgoda utrymningsmöjligheter i händelse av brand. Butiksytan förses med brandvarnare och släckutrustning i form av skumsläckare och brandfilt som kommer finnas tydligt utmärkt vid butikens kassadisk. Kassadisken placeras i direkt anslutning innanför entrén.

Verksamheten bedöms inte påverka omgivningen och närliggande fastigheter. Till fastigheten finns en anslutningsväg från Kungälvsvägen och berörda fastighetsägare, till de fastigheterna som använder samma anslutningsväg, har beretts möjlighet att yttra sig och inkomma med synpunkter.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Att bygglov beviljas, för ändrad användning enligt 9 kap. § 31 plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Avgiften för bygglovet är 10 592 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

2021-06-07

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

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.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan 2021-02-10

Brev 2021-03-14

Fasad och planritningar 2021-03-14

Fotografi 2021-03-14

Verksamhetsbeskrivning 2021-03-14

Karta 2021-02-10

Sektionsritning 2021-02-10

Fotografi 2021-02-10

Expedieras till

Sökanden; Fastighetsägare, Grannar fk (Vekaryd 1:9, Vekaryd 1:21, Vekaryd 1:11); PoIT, Akten

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 106 2021.246 SBN

Kärrbogärde 1:22, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2020-0608)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus och garage på fastigheten Kärrbogärde 1:22.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?=alingsaskartan&x=177805.94135345434&y=6413022.869226184&z=7&l=222>

Bostadshuset utformas i ett plan med inredd vind, med en byggnadsarea på 160 m². Garaget utförs som ett dubbelgarage, med en byggnadsarea på 60 m².

Bostaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp. Infart till fastigheten är tänkt att anläggas från Jakobsdalsvägen, via befintlig traktorväg som går över fastigheterna Kärrbogärde 1:39 och Mysten 1:1. Åtgärden är tänkt att anslutas till kommunal avfallshantering.

Den första ansökan om förhandsbesked inkom 2020-08-10 och avsåg, utöver bostadshus och garage, ett stall med tillhörande mindre hästverksamhet. På grund av grannarnas starka invändningar mot förslaget, reviderade sökande ansökan 2021-02-12, till att nu enbart avse bostadshus och garage. Stallet med tillhörande hästverksamhet är därmed inte en del av den aktuella ansökan om förhandsbesked.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastighetens storlek är 15 130 m² (1,513 hektar), fastigheten är inte tänkt att styckas av i samband med den ansökta åtgärden. Fastigheten Kärrbogärde 1:22 är bildad genom en avstyckning från Kärrbogärde 1:10 år 1926.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av ett igenvuxet kalhygge, glest planterat med gran och i övrigt ett tätt självföryngrat björk uppslag. Några höga tallar har fått stå kvar vid avverkning och en och annan ek. Avverkning på fastigheten skedde senast år 2008/2009. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Den aktuella platsen berörs inte av några rekommendationer, riktlinjer eller riksintressen enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-30).

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen på Alingsås kommun, för att utreda eventuella naturvärden på platsen. Yttrande från kommunekologen har inkommit 2021-03-22. Av yttrandet framgår att:

2021-06-07

”Miljöskyddskontorets bedömning är att det inte finns några höga naturvärden kvar på fastigheten Kärrbogärde 1:22, och vi har därmed inget att erinra en nybyggnation av enbostadshus under förutsättningen att ekarna på fastigheten Kärrbogärde 1:22 bevaras i den utsträckning det är möjligt, att samtliga stora ekar längs med infartsvägen bevaras, och att stenbrons kulturhistoriska värde utreds.”

Kommunekologens yttrande i sin helhet biläggs denna skrivelse.

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Kärrbogärde 1:10 och Mysten 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Yttranden har även inkommit från fastighetsägarna till Pålstorp 1:2 och Kärrbogärde 1:39, men då dessa fastigheter inte gränsar till Kärrbogärde 1:22 och då de inte har några servitut, rättigheter eller motsvarande på Kärrbogärde 1:22, så har Pålstorp 1:2 och Kärrbogärde 1:39 inte bedömts vara berörda sakägare. Deras yttranden tas därför inte med i beredningen av ärendet eller i beslutet.

Fastighetsägarna till Kärrbogärde 1:10 har lämnat två yttranden i ärendet, ett till den ursprungliga ansökan och ett till den reviderade ansökan. I det yttrande som avser den reviderade ansökan så framför fastighetsägarna, bland annat, att de anser att fastigheten Kärrbogärde 1:22 även i framtiden borde utgöra skogsmark, att den föreslagna tillfartsvägen är olämplig, att den tänkta åtgärden riskerar att påverka naturvärdena i området samt att den tänkta åtgärden innebär en olägenhet för dem då de köpte sin fastighet för 30 år sedan för att kunna bo avskilt i en lugn skogsmiljö. De uttrycker även oro för att den tänkta åtgärden kommer att innebära ett ökat antal hästar i området. Yttrandena från fastighetsägarna till Kärrbogärde 1:10 biläggs denna skrivelse.

Fastighetsägaren till Mysten 1:1 har lämnat ett flertal yttranden till den ursprungliga och den reviderade ansökan om förhandsbesked. I dessa yttranden framgår, bland annat, att den aktuella fastigheten även fortsättningsvis borde få fungera som skogsbruksfastighet, att fastigheten inte är lämpad för bostadsbebyggelse då bostadsbebyggelsen skulle försvåra för skogsbruket i området, att den föreslagna infartsvägen som delvis är tänkt att gå över Mysten 1:1 skulle medföra en stor förlust av skogsbruksmark samt att den tänkta tillfartsvägen inte är lämplig då den skulle medföra att både den tillkommande vägsträckningen såväl som den befintliga delen av Jakobsdalsvägen behöver göras om för att klara transporter och maskiner i samband med byggnationen på Kärrbogärde 1:22. Fastighetsägaren till Mysten 1:1 framför även att naturvärdena i området kan ta skada av den tänkta åtgärden samt att nyttan av att etablera väg till Kärrbogärde 1:22 för den härskande fastigheten inte i proportion till skadan för de tjänande fastigheterna. Yttrandena från fastighetsägaren till Mysten 1:1 biläggs denna skrivelse.

Sökande har lämnat in två skrivelser angående de inkomna yttrandena från sakägarna. Sökande framför, bland annat, att fastigheten är avverkad och ansökt om för annat ändamål sedan 2016 hos Lantmäteriet, den avses därför inte fortsättningsvis vara skogsbruksmark. Sökande anser att storleken på fastigheten medför att den är för liten för att bedriva ett storskaligt skogsbruk. De sökande framför även att det på fastigheten i nuvarande läge inte bedrivs något aktivt skogsbruk annat än för eget behov av ved. Sökande förtydligar att de

2021-06-07

begrepp som de anges i ansökan, "ladhus" och "ladgarage", handlar om byggnadernas utformning och inte anspelar på att byggnaderna ska användas till något annat än bostadsändamål. Sökande bifogar även några exempel på hus med en utformning som går under begreppet "ladhus". Sökande framför att Kärrbogärde 1:22 kommer att stå för de kostnader som kan uppstå vid eventuella skador på väg eller annans mark i samband med byggnationen på fastigheten. Sökande anser även att byggnationen med tillhörande tillfartsväg och avloppsanläggning inte medför någon förvanskning av naturvärdena i området eller värdena för friluftslivet, utan snarare utökar tillgängligheten till området. Sökandes yttranden biläggs denna skrivelse.

Skäl till beslut

Den aktuella åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte regleras av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun finns inga särskilda rekommendationer eller riktlinjer för området. Åtgärden prövas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen, 2 kap.

De berörda sakägarna i ärendet, Kärrbogärde 1:10 och Mysten 1:1, har framfört ett flertal invändningar mot den ansökta åtgärden. Dessa invändningar handlar i huvudsak om att åtgärden inte är lämplig på den aktuella platsen, då den försvårar för skogsbruket i området och att fastigheten även fortsättningsvis borde användas för skogsbruk. De har även framfört att den tänkta infartsvägen är olämplig och att den inkräktar på skogsmarken på ett orimligt sätt. De boende på Kärrbogärde 1:10 är oroliga för den ökade trafikbelastningen som en byggnation på Kärrbogärde 1:22 skulle innebära, de uttrycker även en stark ovilja mot att platsen bebyggs med ett bostadshus. Sakägarna är även oroliga för att de naturvärden som finns i området kommer till skada.

I anknytning till den föreslagna placeringen av byggnationen finns skogsmark, där bland annat, fastighetsägaren till Mysten 1:1 bedriver skogsbruk. Av Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. § 2 framgår att:

"Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862)"

I Miljöbalken 3 kap. § 4, framgår att:

"Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk."

Miljöbalken reglerar därmed att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt möjligt skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Den tänkta åtgärden placeras i ett område som till stor del omges av skogsmark. På ett flertal av

2021-06-07

de närliggande fastigheterna i området bedrivs ett aktivt skogsbruk, i förhållandevis stor skala.

Den ansökta åtgärden, med tillhörande tillfartsväg, bedöms inte påtagligt försvåra för det skogsbruk som bedrivs i området i den mening som avses i Miljöbalken. Skogsbruket på Mysten 1:1 och Kärrbogärde 1:39 kommer visserligen att få en del mark obrukbar på grund av, framför allt, den tänkta tillfartsvägen, men i perspektiv av hur mycket skogsmark som finns i området bedöms totalt sett åtgärden bara medföra en mycket liten påverkan på möjligheten att även fortsättningsvis kunna bedriva skogsbruk i området. Den ekonomiska förlust som de tänkta åtgärderna medför för dem som bedriver skogsbruk i området kan kompenseras genom bestämmelserna i Fastighetsbildningslagen, detta hanteras dock av Lantmäteriet i en separat process.

Sakägarna har i sina yttranden uttryckt en oro att naturvärdena som finns i området riskerar att förvanskas i och med den tänkta byggnationen. Kommunekologen på Alingsås kommun har varit ute i det aktuella området för att bedöma naturvärdena på platsen och kommer i sitt yttrande fram till att det inte finns några höga naturvärden på den aktuella platsen, förutom ett antal ekar som i så lång utsträckning som möjligt bör bevaras. Sakägarna uttrycker även oro att vattenkvaliteten i området kommer att försämrans på grund av den tänkta den tänkta byggnationen med tillhörande avloppsanläggning. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att det på fastigheten Kärrbogärde 1:22 finns gott om utrymme att placera en avloppsanläggning med tillhörande skyddsavstånd utan att den riskerar att försämra vattenkvaliteten nedströms. Moderna avloppsreningssystem har en hög grad av rening, och avloppssystemet måste godkännas av Miljöskyddsmyndigheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen för att få genomföras. Detta hanteras dock som en separat prövning i ett senare skede.

Mysten 1:1 hänvisar i ett av sina yttranden till att Miljöskyddsnämnden i Alingsås kommun tidigare i ett ärende hos Mark- och miljödomstolen, 2014-M 3683, har anfört att: "Skogsområdena kring det aktuella vägavsnittet söder om Kärrbogärde 1:10, ingår i den värdegräns för skog som behandlas i "Strategi för formellt skydd av skog i Västra Götaland", framtagen gemensamt av Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen. Området bedöms inte sakna betydelse för friluftslivet.". Samhällsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen att området inte bedöms sakna betydelse för friluftslivet, bland annat då det i närområdet finns en del av vandringsleden "Gotalleden". Den aktuella åtgärden bedöms dock inte påverka värdena för friluftslivet mer än lokalt på den aktuella platsen, och inte i en sådan utsträckning att det skulle medföra en betydande försämring för värdena i området.

Det finns i nuläget ingen farbar bilväg fram till den tänkta byggplatsen. Det går dock en befintlig traktorväg längst en stor del av den tänkta tillfartsvägens sträckning, som är tänkt att rustas upp och användas som tillfartsväg till byggnationen. Traktorvägen bedöms i befintligt skick inte vara lämplig för den trafik som behöver ta sig till fastigheten, men en tillfartsväg bedöms kunna iordningställas till ett tillfredställande skick utan att orimliga åtgärder behöver genomföras. Vägens iordningsställande kan påverka mindre delar av det skogsområde som ligger intill vägen, men då vägens dragning går i utkanten av skogspartiet bedöms inte vägen hindra möjligheten att bedriva skogsbruk i området, mer än lokalt på och direkt intill den mark där vägen etableras. Ersättningen för förlust av brukbar mark i samband med vägens anläggande och motsvarande frågor regleras inte genom PBL, utan hanteras av Lantmäteriet enligt Fastighetsbildningslagen.

2021-06-07

Den befintliga delen av Jakobsdalsvägen fungerar sedan lång tid som tillfartsväg för den fullvärdiga bostadsfastigheten Kärrbogärde 1:10 med bostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Vägen bedöms vara tillräcklig för att kunna användas vid byggnation och för de framtida boende på Kärrbogärde 1:22. Storleken på byggfordon och maskiner som behövs vid genomförandet av byggnationen på Kärrbogärde 1:22 bör givetvis anpassas så att vägen inte kommer till skada, eventuella framtida skador på vägen hanteras dock inte enligt Plan- och bygglagen. Sökande har i samband med sina yttranden tydligt framfört att de eventuella skador som uppkommer på vägen i samband med byggnationen kommer ersättas av fastighetsägaren till Kärrbogärde 1:22.

Det finns på fastigheten Kärrbogärde 1:39 en gammal liten stenbro som berörs av den föreslagna sträckningen av tillfartsväg till Kärrbogärde 1:22. Stenbron har inget konstaterat kulturhistoriskt värde och den är inte klassad som fornlämning enligt Länsstyrelsen. Stenbron bör dock bevaras så intakt som möjligt, och om tillfartsvägen inte kan anläggas utan att stenbron riskerar att förstöras, är en alternativ sträckning av vägen intill platsen för bron att föredra för att behålla bron intakt. Bron bedöms dock inte mer än lokalt påverka möjligheten att dra fram tillfartsväg till Kärrbogärde 1:22.

De stenmurar som finns i området bedöms inte behöva påverkas av den aktuella åtgärden. Stenmurarna går i huvudsak intill befintlig del av Jakobsdalsvägen, där vägen enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning sannolikt inte behöver åtgärdas i en sådan omfattning att stenmurarna riskerar att försvanskas. Om ingrepp behöver göras i stenmurarna kan tillstånd från Länsstyrelsen behöva sökas, då vissa delar av stenmurarna kan vara biotopskyddade.

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

Åtgärden bedöms inte i detta skede ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2. Skulle det bli aktuellt att stycka av den aktuella fastigheten med fler bostäder i framtiden kan detaljplan komma att krävas i det skedet.

Sakägarna har i sina yttranden framfört flertalet synpunkter angående det stall och den hästverksamhet som från början var en del av ansökan av förhandsbeskedet. Stallet med tillhörande hästverksamhet har dock dragits ur ansökan, vilket medför att denna prövning av förhandsbesked inte innefattat något stall eller hästverksamhet. En eventuell framtida etablering av sådan anläggning prövas inte i detta beslut utan får i så fall prövas i ett separat ärende, om det skulle bli aktuellt i framtiden.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-02-12. Handläggningstiden förlängdes med 10 veckor genom beslut 2021-04-16. Beslut om bygglov/förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-06-25. Byggnadsnämnden får

2021-06-07

besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet/förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden**

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 17 406 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-02-12. Handläggningstiden förlängdes med 10 veckor genom beslut 2021-04-16. Beslut om förhandsbesked fattades 2021-06-14, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen hanteras i framtida bygglovsprövning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked (reviderad) 2021-02-12
Situationsplan 2021-02-12
Karta med tänkt infartsväg 2021-02-12

Bilagor

Yttrande från Kärrbogärde 1:10 2021-01-26
Yttrande från Mysten 1:1 2021-01-28
Yttrande från Kärrbogärde 1:10 2021-03-04
Yttrande från Mysten 1:1, med tillhörande bilagor 2021-03-09

2021-06-07

Yttrande från sökande, med tillhörande bilagor 2021-03-22
Remissvar från kommunekolog, med bilaga 2021-03-22
Yttrande från Mysten 1:1, med tillhörande bilagor 2021-04-11
Yttrande från sökande, med tillhörande bilagor 2021-04-13

Expedieras till

Sökanden, Sakägare delg. (Mysten 1:1, Kärrbogärde 1:10), PoIT.

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 107 2021.180 SBN

Tuvebo 1:34, förhandsbesked nybyggnad av flerbostadshus (2020-0691)**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-09-03 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten TUVEBO 1:84. Ansökan avser två flerbostadshus med 4 våningar inklusive en suterrängvåning med en färdiggolvshöjd på + 76,5 och en totalhöjd på + 90,0. Utformning av byggnaderna hanteras inte i detta förhandsbesked. För båda flerbostadshusen uppgår byggnadsarean till 800m².

Fastighetsförrättning har skett och ny fastighet är bildad i enlighet med detaljplanen, fastigheten heter numera Tuvebo 1:84.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181481.49767166213&y=6421812.460164257&z=8&l=222>

Förutsättningar

Den föreslagna byggnadsplatsen utgörs av detaljplan DP 189, Bostäder m.m. vid Prästerydsvägen, Laga kraft 2014-01-16. Planens genomförandetid är 10 år efter lagakraftdatum. Området är reglerat med bestämmelsen B1 D S1 e1 f2 samt att fastighetsindelning ska ske enligt illustrationskarta. Detaljplanen visar att området ska användas till bostäder, vård, förskola, fritidshem m.m. och reglerar i övrigt största sammanlagda byggnadsarean till max 800 m². Illustrationskartan redovisar att nuvarande fastighet Tuvebo 1:84 ska bibehålla sin fastighetsindelning.

Bestämmelser om antal våningar eller tillåten byggnadshöjd är inte reglerad för denna fastighet i detaljplanen.

Yttranden

Yttrande från Räddningstjänsten har inkommit 2021-03-31, där de i huvudsak har synpunkter att det kommer att krävas utbyggnad av vattenposter och krav på flöde från vattenposter behöver säkerställas, föreslagen byggnad på 4 våningar klarar inte insatstiden från Räddningstjänsten med krav på 10 minuter, Räddningstjänsten förordar därför att byggnader utförs så att ingen stegutrymning skall behöva genomföras för de boende, Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid är en säker väg ut och förse byggnaderna med exempelvis ett s k Tr2-trapphus enligt BBR kap 5:246, se bilaga 2.

Med anledning av att den ansökta åtgärden avser ett förhandsbesked har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Ägare av fastigheterna Lingonriset 3, Lingonriset 4, Lingonriset 5, Lingonriset 6, Lingonriset 7, Lingonriset 8, Lingonriset 9, Lingonriset 10, Lingonriset 11, Lingonriset 12, Lingonriset 13, Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:33, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:35, Tuvebo 1:36, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:48, Vinbäret 1, Vinbäret 2, Vinbäret 3, Vinbäret 4, Vinbäret 5, Vinbäret 6,

2021-06-07

Ängsullen 1 har bedömts vara berörda. (Tuvebo 1:48 var inte med i det samlade utskicket men har fått möjlighet att inkomma med synpunkter efter kontakt via telefon och E-post)

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Tuvebo 1:36, Vinbäret 3 (en delägare).

Synpunkter har inkommit från Lingonriset 3, Lingonriset 5, Lingonriset 6, Lingonriset 8, Lingonriset 9, Lingonriset 10, Lingonriset 11, Lingonriset 12, Lingonriset 13, Tuvebo 1:35, Tuvebo 1:36, Vinbäret 1, Vinbäret 2, Vinbäret 3 (en delägare), Vinbäret 4, Vinbäret 5, Vinbäret 6 (en delägare), se bilagor 4.

Inga synpunkter har inkommit från Lingonriset 4, Lingonriset 7, Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:33, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:48, Vinbäret 3 (en delägare), Vinbäret 6 (en delägare) och Ängsullen 1, de bedöms därmed inte ha något att erinra från förslaget.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem.

Sökanden har 2021-04-15 inkommit med yttrande, se bilaga 3.

Skäl till beslut

Åtgärden avses ske inom detaljplanelagt område och fastigheten och det byggnadsverk åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden strider inte heller mot detaljplanen.

Åtgärden sker inom byggrätt enligt detaljplanen.

Användningsbestämmelserna för fastigheten enligt detaljplanen anger B1, D, S1 och innebär bostäder, även särskilda boendeformer, vård m.m., förskola, fritidshem m.m. och där ansökan anger bostäder.

Kvarterens utnyttjandegrad för fastigheten enligt detaljplanen anger e1 och innebär att största sammanlagda byggnadsarea är 800m² och där ansökan redovisar en byggnadsarea på 800m².

Ansökan anger två flerbostadshus med 4 våningar inklusive en suterrängvåning med en färdiggolvhöjd på + 76,5 och en totalhöjd på + 90,0 och eftersom bestämmelser om antal våningar eller tillåten byggnadshöjd inte är reglerad för denna fastighet i detaljplanen så strider inte detta mot detaljplanens bestämmelser.

Detta innebär att åtgärden inte strider mot detaljplanen och fastigheten och det byggnadsverk åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

För att kunna bevilja ett bygglov i ett senare skede ska även vissa paragrafer i 2 kap. och 8 kap. uppfyllas och flera relevanta synpunkter har kommit in från berörda sakägare.

Eftersom utformningen av byggnaderna inte hanteras i detta ärende bedöms byggnadernas volym utifrån anpassningskraven i PBL 2 kap. 6 §.

2021-06-07

Byggnadsplatsen befinner sig på en lågdel av området, + 76,5.

Skogsmarken söder om fastigheten är kuperad. En bit söder om byggnadsplatsen överstiger marknivån +90.0. Till detta kommer trädens höjd, vilket gör att byggnationen blir väsentligt lägre än befintlig trädhöjd. Skogsområdet består delvis av planbestämmelse n vilket anger att befintliga träd ska bevaras. Del av området är planlagt som Allmän plats, Natur enligt detaljplanen, vilket innebär att träd och naturmark fortsatt ska bevaras.

Av gällande detaljplan så är användningen bostäder, även särskilda boendeformer, vård m.m., förskola, fritidshem m.m. och innebär att oavsett användning kommer mycket trafik att behöva hanteras till fastigheten och det bedöms att frågan om trafik redan är utredd i detaljplanen.

Bebyggelse i området består till stora delar av småhus med vissa variationer, På Lingonriset 7 som ligger nordost om Tuvebo 1:84 uppföres flerbostadshus med två våningar och delvis inredd vind med takkupor samt sadeltak. Fasad som vetter mot väster har förutom byggnaden utvändigt marknivåskillnad med etage och mur där lägsta punkt ligger på + 81,0 och byggnaden har en totalhöjd vid nock på ca + 93,7.

Med anledning av tomtens storlek och platsens läge bedöms byggnadernas volym som placering var lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Byggnaderna är placerade mer naturligt med sin anslutning mot söder med skog och med kraftig slänt i terrängen och följer landskapets konturer och ger inte intryck av att vara så stor att den inte kan anses passa in i stads- eller landskapsbilden.

Åtgärden bedömdes inte inverka negativt på allmänhetens tillgång till natur- och skogsområdet söder om byggnadsplatsen.

Den avsedda byggnationen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av flerbostadshus.

Åtgärden kommer att få en påverkan för omgivningen och de närboende och innebära en olägenhet för vissa och för de närboende åt öster kan det förekomma skuggning och minskad direkt solljus, men detta bedöms inte vara en sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen.

Med anledning av Räddningstjänstens yttrande och för att säkerställa skydd mot uppkomst och spridning av brand så krävs utbyggnad av vattenposter och att krav på flöde från vattenposter behöver säkerställas samt att kraven för utrymning enligt BBR 5:323 uppfylls med beaktan att Räddningstjänsten inte klarar insatstiden på 10 minuter. Kraven är väsentliga och kommer att villkoras i beslutet.

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

Lagstöd

PBL 2 kap. 2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska

2021-06-07

syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

PBL 2 kap. 4 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

PBL 2 kap. 5 §

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

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

PBL 2 kap. 6 §

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

PBL 8 kap. 9 §

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för uttryckningsfordon,

2021-06-07

4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor inför ansökan om bygglov.

Villkor

Att: utbyggnad av vattenposter krävs i samförstånd med Räddningstjänsten.

Att: Dimensionerande flöde för släckvatten enligt VAV P83, tabell 1 krävs för avsedd byggnad

Att: utrymning ska ske enligt BBR 5:323 med beaktan av att Räddningstjänsten inte klarar en insatstid på 10 minuter.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 853 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Marksektionsritning 2021-03-17

Marksektionsritning 2021-03-17

Marksektionsritning 2021-03-17

Marksektionsritning 2021-03-17

Situationsplan 2021-03-17

Illustrationsplan 2021-03-12

Illustrationsplan 2021-03-12

Översiktskarta 2021-03-12

2021-06-07

Expedieras till

Beviljat: Sökanden, Sakägare fk (Lingonriset 4, Lingonriset 7, Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:33, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:36, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:48, Vinbäret 3, Vinbäret 6 (en delägare) och Ängsullen 1, som ej haft erinran), Sakägare delg. (Lingonriset 3, Lingonriset 5, Lingonriset 6, Lingonriset 8, Lingonriset 9, Lingonriset 10, Lingonriset 11, Lingonriset 12, Lingonriset 13, Tuvebo 1:35, Tuvebo 1:36, Vinbäret 1, Vinbäret 2, Vinbäret 3 (en delägare), Vinbäret 4, Vinbäret 5, Vinbäret 6 (en delägare), som haft erinran som ej blivit tillgodosedd), GIS-handläggare fk, Remissinstans RTJ fk, Krets. (GIC, JS) fk, PoIT.

Paragrafen är justerad

2021-06-07

§ 108 2021.242 SBN

Solstrand 3 (Solstrandsvägen 6), åtgärd utförd utan startbesked (2021-0241)**Ärendebeskrivning**

Länk till webkartan:

<https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Fastighetsägare: NN och NN

Vid ansökan om slutbesked framkom att den ena tillbyggnaden enligt bygglovet (§ D BI 2020-000219, 2020-03-04), är påbörjad och avslutad utan att startbesked har utfärdats.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad för enbostadshus har lämnats in 2019-11-24.

Ansökan avsåg två tillbyggnader på fastighetens huvudbyggnad, totalt 61,65 kvm.

Ena tillbyggnaden avsåg förlängning av östra delen av bostadshuset på 27,84 kvm

(4000*6960 mm) som ska inrymma 3 sovrum och en entré med samma byggnadshöjd som det befintliga bostadshuset.

Den andra tillbyggnaden avsåg tillbyggnad med ett uterum på den norra fasadsidan, s.k. orangeri, på 33,8 kvm (6900*4900 mm) med en byggnadshöjd på 3,8 m. I uterummet harskulle en eldstad med rökkanal installerats.

I bygglovet (§ D BI 2020-000219, 2020-03-04), framgår att åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och tekniskt samråd skulle hållas inför startbeskedet.

2020-01-13-Sökande ringde och frågade om ärendets status. Handläggaren meddelade att handläggningen kunde fortsätta när de begärda lämnas in. Sökanden frågade även om han fick påbörja grundarbetet. Handläggaren informerade att han inte fick påbörja några åtgärder förrän han fått ett startbesked.

Ansökan om slutbesked inkom hos Samhällsbyggnadskontoret 2021-03-08. Bifogat var besiktningsprotokoll för eldstad med tillhörande rökkanal, blankettbegäran om slutbesked samt en kopia på bygglovet.

Vid kontakt med sökanden 2021-03-23 framkom att bara en av tillbyggnaderna det s.k. orangeriet var slutfört men inte den andra tillbyggnaden. Sökanden informerades att enligt beviljat bygglov skulle ett tekniskt samråd hållas för att startbesked skulle kunna medges.

Tillsynsärende startas 2021-03-10. Sökanden får möjlighet 2021-04-19 att yttra sig om han avser att göra frivillig rättelse genom att ta bort tillbyggnaden eller fortsätta med ärendet som

2021-06-07

innebär tekniskt samråd och startbesked för den andra tillbyggnaden och startbesked i efterhand för orangeriet.

2021-04-30 inkom svar från sökanden där han angav att han ville fortsätta med ärendet och förklarade att åtgärden ej hade gjorts uppsåtligt. Eftersom det var första gången de var med i en byggprocess, trodde de att det var ok att börja när bygglovets hade vunnit laga kraft.

Kontrollansvarig har under processen fått sämre hälsa och valt att hoppa av p.g.a. detta. Det har medfört, enligt sökanden, att de inte har fått någon större support och även att de är medvetna om att det är deras ansvar att se till så att ovan uppfylls. En ny kontrollansvarig har anlåtats för nästa bygge.

Byggnaden (orangeri) har varit av enklare modell då det är ett glashus som kom i färdiga sektioner och sökanden har byggt ihop det själv.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att överträdelse av plan- och bygglagen har skett enligt det som är förskrivet i 11 kap. 5 § PBL och att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Fastighetsägaren har påbörjat och avslutad åtgärden utan att startbesked har utfärdats.

Yttrande

Enligt PBL 11 kap 58 §, innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelsen har 2021-05-03 skickats till fastighetsägaren för yttrande. Yttrandet över förslaget till beslut inkom 2021-05-10. Fastighetsägaren anger att de tycker att avgiften är för hög eftersom detta ej har varit uppsåtligt.

Då kontrollansvarige haft sämre hälsa har de ej fått full support gällande processen.. De har nu även valt att byta till en ny kontrollansvarig under kommande bygge.

Beräkning av sanktionsavgift

Enligt Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p, byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9kap. 2 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

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

I enlighet med PBL 9 kap 3a § har sanktionsavgiften halverats eftersom beslutet om beviljat bygglov fanns innan åtgärden har påbörjat.

Sanktionsarea	18,8 m ²
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 600 kr (2021)
Beräkningsgrundande formel	$((0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)) / 2$
Beräkning	$((0,5 * 47600) + (0,005 * 47600 * 18,8)) / 2$

2021-06-07

Beräknat sanktionsavgift 14 137 kr

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Paragrafen är justerad