

2022-10-17

Plats och tid	Skräddaren kl. 09:00-11:25	Paragrafer	§§152-162
Beslutande	Magnus Linde (M) Anders Wengholm (S) Jörgen Damborg (C) (ersätter tom (C)-plats) Ingela Andreen (L) (ordförande) Leif Hansson (S) (vice ordförande)		
Övriga deltagare	Hanna Jonsson (Tf förvaltningschef) Mika Lindberg (Tf förvaltningschef) Rebecca Tollemark (Utvecklingsledare) §153 Lovisa Björnsdotter (Avdelningschef VA) §§154-155 Anna Bodin (Projektledare) §154 Sophia Cohen (Enhetschef bygglov) §§156-162 Peter Porss (Nämndsekreterare)		
Utses att justera	Leif Hansson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras digitalt.		
Sekreterare	Peter Porss		
Ordförande	Ingela Andreen (L)		
Justerande	Leif Hansson (S)		

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

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2022-10-17		
Datum för anslags uppsättande	2022-10-20	Datum för anslags nedtagande	2022-11-11
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		

2022-10-17

- § 152 Information
- § 153 Grundläggande granskning 2022
- § 154 Uppdatering av verksamhetsområde VA 2022
- § 155 Framtida VA Bjärke
- § 156 Filaren 1, tillsyn olovlig åtgärd (2021-0956)
- § 157 Lejonet 1, tillsyn olovlig åtgärd (2022-0448)
- § 158 Västerbodarna 1:472, tillsyn olovlig åtgärd (2022-0341)
- § 159 Ingared 17:1, förhandsbesked nybyggnad av 2 st enbostadshus (2022-0356)
- § 160 Maryd 1:5, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (LOV 2021.0074)
- § 161 Alingsås-Hulabäck 2:34, (Pojkebovägen 72) Strandskyddsdispens nybyggnad av komplementbyggnad (LOV 2022-0566)
- § 162 Västerbodarna 1:472, strandskyddsdispens för mur (2022-0237)

2022-10-17

§ 152

Information

Hanna Jonsson. tf förvaltningschef:

- Återkoppling i en tidigare ställd fråga angående effektiviseringar inom avfall.
- Informerar om ett möte angående ett äldre ärende.
- Västtrafik kommer med rapport under hösten/vintern där bland annat dialogmöten med kommuner finns som underlag.
- Under Lights in Alingsås finns tillfälligt fler parkeringar iordninggjorda för husbilar.
- Torsdag 20/10 är det möte om den årliga trafikplanen. Länk är skickad att arbetsutskottet.

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 153 2022.275 SBN

Grundläggande granskning 2022**Ärendebeskrivning**

Revisorerna ska enligt kommunallagen och god revisionsred årligen granska all verksamhet.

I den grundläggande granskningen ingår att bedöma centrala styrning- och ledningsfrågor avseende verksamhet, ekonomi och intern kontroll. Likaså är nämndens omvärldsanalys och riskbedömningar av stort intresse för revisorerna.

Bifogade frågor är tänkta att utgöra underlag i denna granskning, och svar på frågorna har fyllts i av förvaltningen.

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:**

Revisionsenkäten godkänns och översänds till revisorerna.

Expedieras till

viktoria.bernstam@kpmg.se

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 154 2022.346 SBN

Uppdatering av verksamhetsområde VA 2022

Ärendebeskrivning

I takt med att det kommunala VA-ledningsnätet byggs ut i nya och befintliga områden måste också verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp utvidgas. Orsaken till detta är att inom ett verksamhetsområde råder klara regler om förhållandet mellan huvudman och fastighetsägare genom allmänna bestämmelser för vatten och avlopp (ABVA) och Lagen om allmänna vattentjänster.

För verksamhetsområdets utvidgning se kartbilagor 1 - 6 samt fastighetslista i bilaga 7.

Under 2022 är kommunalt VA utbyggt längs Bergkullegatan i södra delen av Stadsskogen och kommunalt VA är framdraget till tomtgräns. Fastigheterna föreslås tas in i verksamhetsområde för spill-, dricks- och dagvatten.

Två fastigheter i området Lövekulle har kommunalt VA utbyggt fram till tomtgräns. Fastigheterna föreslås tas in i verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

Ett flertal fastigheter i Gräfsnäs har kommunalt VA utbyggt fram till tomtgräns. Dessa fastigheter föreslås tas in i verksamhetsområde för spill-, dricks- och dagvatten.

Ett flertal fastigheter i Sollebrunn är sedan tidigare anslutna till kommunalt VA. Dessa fastigheter föreslås tas in i verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

Exploateringsområde DP Norra Verksamhetsområde etapp 1 tas in i verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten.

Under perioden 2023 - 2024 beräknas kommunalt VA vara klart i Västra Bodarna, väster om järnvägen, i utbyggnadsetapp 2. Fastighetsägare kommer då ha kommunalt VA framme vid tomtgräns och föreslås tas in i verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förvaltningens förslag att utvidga verksamhetsområde för allmänna vatten och avloppsanläggningar i Bergkullegatan, Lövekulle, Sollebrunn, Gräfsnäs, exploateringsområde DP Norra Verksamhetsområde etapp 1 och utbyggnadsetapp 2 i Västra Bodarna i enlighet med kartbilagor 1-6 och fastighetslista i bilaga 7.

Förslag till beslut i kommunfullmäktige:

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa utvidgning av verksamhetsområde för allmänna vatten och avloppsanläggningar i Bergkullegatan, Lövekulle, Sollebrunn, Gräfsnäs, exploateringsområde DP Norra Verksamhetsområde etapp 1 och utbyggnadsetapp 2 i Västra Bodarna i enlighet med kartbilagor 1-6 och fastighetslista i bilaga 7.

2022-10-17

När ovanstående beslut vunnit laga kraft redovisar samhällsbyggnadsförvaltningen den fastställda utvidgningen av verksamhetsområdet till länsstyrelsen.

Expedieras till

KS/KF

VA-chef

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 155 2021.527 SBN

Framtida VA Bjärke

Ärendebeskrivning

Alingsås norra kommundel Bjärke, har idag tre lokala vattenverk och ett lokalt gemensamt avloppsreningsverk. Samtliga verk börjar komma upp i den åldern då de antingen kräver större renoveringar eller ombyggnationer. Därtill riskeras vattentäkten i Sollebrunn att förorenas av överliggande förorenade vattenmassor.

Frågan har därför väckts om de mindre anläggningarna bör läggas ner och ersättas med ett nytt gemensamt vattenverk samt ett nytt/renoverat avloppsreningsverk i Bjärke, alternativt om överföringsledningar ska förse Bjärke med vatten från Färgens vattenverk och överföra spillvattnet till Nolhaga reningsverk.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 30 oktober lämnat följande yttrande:

VA-verksamheten har utvärderat vilken framtida systemlösning för vatten och avlopp som bedöms som mest fördelaktig. En multikriterieanalys (MKA) har använts som metod för att jämföra alternativ och rekommendera det mest fördelaktiga och hållbara alternativet.

Tre systemalternativ har utvärderats:

- Nytt lokalt avloppsreningsverk i Sollebrunn och kompletterande vattenverk i Gräfsnäsområdet
- Överföringsledning väster om sjön Anten från Bjärkeområdet till Alingsås
- Överföringsledning i sjön Anten från Bjärkeområdet till Alingsås

Syftet med MKA-metoden har varit att strukturerat analysera och jämföra de tre alternativen baserat på en uppsättning kriterier. Systemalternativen utvärderas därefter på hur väl de uppfyller de kriterier som valts.

Utvärderingen har utförts med hänsyn till följande sju huvudsakliga beslutskriterier: Organisation, Genomförandetid, Teknik dricksvatten, Teknik spillvatten, Miljöpåverkan, Social hållbarhet, samt Ekonomi.

Utredningen har sammantaget resulterat i att alternativen med överföringsledningar bedöms vara mer fördelaktiga än det lokala alternativet med ett nytt vattenverk och ett nytt avloppsreningsverk. De två överföringsalternativen är dock relativt likvärdiga och det bör genomföras fördjupade studier för att jämföra för- och nackdelar mellan de två olika sträckorna. Arbete med detta påbörjas lämpligen under 2024 så att verksamheten har möjlighet att budgetera medel för detta.

VA-verksamheten vill gå vidare med att i detalj utreda och projektera vad det innebär att centralisera VA-verksamheten för Bjärke till Alingsås samt jämföra de två sträckorna för överföringsledningar.

2022-10-17

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att vidare utreda och projektera framtida VA-lösning i form av överföringsledningar från Bjarke till Alingsås.

Expedieras till

Lovisa Björnsdotter

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 156 2022.372 SBN

Filaren 1, tillsyn olovlig åtgärd (2021-0956)**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov för uppsättning av skyltar på fastigheten Filaren 1 inkom 2021-08-30. Ansökan bedömdes ej komplett och ett föreläggande om komplettering angående placering av skyltarna skickades 2021-09-20.

2021-09-21: Kompletteringar inkommer. Fotomontage visar att de skyltar som ska sättas upp avviker från inlämnad ansökan genom att skylten på den korta sidan av fasaden har fått ett nytt utseende.

2021-10-07: Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde bedömningen att skylten som skulle placeras mot Stråhles allé skulle innebära en negativ påverkan på byggnadens kortsidas vertikala uttryck samt att den avviker i form och utformning från de skyltar som redan sitter på samma fasad. Den runda skylt som ursprungligen hade redovisats i samband med ansökan bedömdes vara ett bättre alternativ.

2021-11-17: Tillsynsärende upprättas efter att det kom till kännedom att skyltarna redan var på plats. Information om upprättat ärende skickas till fastighetsägaren.

2021-11-24: Sökanden svarar att skyltarna har monterats av missförstånd.

2021-12-06: Samhällsbyggnadsförvaltningen skickade en skrivelse till fastighetsägaren och sökanden med upplysningen att om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § PBL.

2021-12-10: Sökanden svarar att de vill ha kvar skyltarna med samma utformning och på samma plats och accepterar att åtgärden medför sanktionsavgifter.

2022-02-21: Bygglov beviljas av nämnden, beslut § 25 2022. 024 SBN, för skylten mot Göteborgsvägen eftersom den fasaden bedömdes tillräckligt stor och skylten passade bra proportionsmässigt.

Fasaden mot Stråhles allé däremot bedömdes ej passande för den tilltänkta skylten. Skylten avvek även avseende form och placering i förhållande till befintliga skyltar på samma fasad. Nämnden beslöt att inte bevilja bygglov för den del av ansökan som gällde skylten på fasaden mot Stråhles Allé och sökande uppmanades att inkomma med en ny ansökan om bygglov med en annan utformning.

2022-04-07: Sökanden kommer med ett förslag för ny placering av samma skylt på fasaden mot Stråhles Allé.

Länk till webkartan:

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

2022-10-17

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 27 september lämnat följande yttrande:

Förutsättningar

Fastigheten Filaren 1 ligger inom detaljplanelagt område och omfattas av detaljplan A 185, "Område omkring rikshuvudvägen och Boråsvägen" (laga kraft 1955-02-18). Byggnaden ingår i Alingsås kulturmiljöprogram antaget i Kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88. Enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13, 17 §§ ska ändringar av byggnader utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m.

Enligt 10 kap. 3 § PBL: En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Skylten mot Göteborgsvägen har satts upp utan att startbesked har utfärdats och detta medför en överträdelse av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § i PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel. Överträdelsen medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

Byggsanktionsavgiften för uppsättningen av skylt på fasad mot Göteborgsvägen är 7 735 kr. Beräkningen av sanktionsavgiften bifogas som bilaga.

Skylten på fasaden mot Stråhles allé ska, i enlighet med nämndens beslut § 25 2022. 024 SBN, tas bort och eventuella skador på fasaden ska åtgärdas.

Om skylten monteras på en annan plats ska en ansökan om bygglov lämnas in hos Samhällsbyggnadsförvaltningen och startbesked medges före monteringen.

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 2022-06-07 skickats till byggnadens ägare för yttrande.

2022-06-08: Byggnadens ägare svarar att de beställer en ny skylt i enlighet med nämndens beslut som kommer att monteras under de andra skyltarna, och tar ned den skylt som sitter där nu.

2022-10-17

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:**

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs Aspholmen Promotion AB org.nr. 556512-0028 i egenskap av byggnadsverkets ägare en sanktionsavgift på totalt 7 735 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden, uppsättning av skylt på fasaden mot Göteborgsvägen, har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader från det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. Faktura kommer att skickas ut separat.

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

Handlingar som ligger som underlag för beslut

Anmälan 2021-11-17

Foto 2021-11-17

Bygglov 2022-02-21

Beräkning av sanktioner 2022-05-17

Sökandens yttrande 2022-06-08

Lagrum

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

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

2022-10-17

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

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

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

Enligt 11 kap. 60 § PBL om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 11 kap 61 § PBL en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Expedieras till

Sökande, delg. kv.

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 157 2022.371 SBN

Lejonet 1, tillsyn olovlig åtgärd (2022-0448)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade 2022-06-01 ett tillsynsärende på fastigheten LEJONET 1 (BANKGATAN 3) efter att det kom till kännedom att det pågick en utvändig renovering av museet.

Länk till webkartan:

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

Vid kontroll mot vårt arkiv hittas ingen ansökan om bygglov för åtgärden.

Information om tillsynsärendet skickades till fastighetsägaren 2022-06-01 och samma dag kom svar från fastighetsförvaltaren att de har haft ett möte med dåvarande byggnadsantikvarie och Länsstyrelsen där de hade gått igenom förutsättningar och i samråd med byggnadsantikvariet togs fram ett åtgärdsförslag för en varsam och hållbar renovering av byggnaden. Under detta möte som har hållits 2021-08-30 lyftes, enligt förvaltaren, även frågan om bygglov, och då fick de till svar att det inte behövdes eftersom åtgärderna bedömdes som underhållsåtgärder.

2022-06-07- Ansökan om bygglov för restaurering av museum lämnades in.

2022-08-18- Bygglov med startbesked för restaurering av museum medges.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 27 september lämnat följande yttrande:

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP12 kv Storcken, Hjorten m fl. lagakraft 1990-02-05. Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat kultur samt byggnadsminne enl. BML §1. Särskilda föreskrifter gäller. Hela planområdet utgör fast fornlämning.

I detaljplanen har det införts bygglovsplikt för omfärgning av en-och tvåbostadshus och komplementbyggnader samt för utvändigt underhåll av samtliga byggnader.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Byggnadsplatsen berörs av riksintresse för kulturmiljövård samt inom kulturmiljön Stads kärnan i Kulturmiljöprogram (Alingsås innerstad).

Byggnaden är ett Byggnadsminne och är skyddad enligt Kulturmiljölagen 3 kap. Detta innebär att åtgärden kräver tillstånd från Länsstyrelsen samt att en antikvarisk sakkunnig är delaktig under hela processen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt Plan-och bygglag (2010:900) 10 kap 3 § en åtgärd får inte påbörjas innan

2022-10-17

byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Fastighetsägaren har påbörjat utvändigt underhåll av byggnaden utan att startbesked har utfärdats.

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

Enligt inlämnad ansökan ska renoveringen av byggnaden ske i två etapper. Etapp ett har inletts under maj och omfattar renovering av husets södra gavel, samt sockeln mot söder, väster och norr. Arbetet planerades vara klart i mitten av juni.

Den andra etappen av renoveringen omfattar resterande del av fasaden, samt taket. Det arbetet ska genomföras under 2023.

Motivering till bedömning

Enligt 9 kap. 2§ 3c plan- och bygglagen (2010:900), i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Enligt 9 kap. 6a § plan- och bygglagen (2010:900), för andra byggnader än en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård.

Första stycket gäller inte om

1. kommunen enligt 8 § första stycket 6 har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §. Lag (2017:424).

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, byggnaden är ett Byggnadsminne.

Gällande detaljplan redovisar tydligt att åtgärden är bygglovspliktig.

Vid mötet som hölls 2021-08-30, uppges att fastighetsägaren hade fått beskedet att bygglov inte krävs då åtgärderna ansågs vara underhållsåtgärder. Den bebyggelseantikvarie som deltog på mötet arbetade inte för bygglovsenheten i Alingsås kommun och det ingick inte i personens uppdrag att ge bygglovsrådgivning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att varje ärende är unikt och förutsättningarna för bygglov tar tid att undersöka därför är inte möjligt att vid rådgivning/möte ta några beslut. Detta sker vid prövning när bygglovsansökan har inskickats.

2022-10-17

Det faktumet att fastighetsägaren har fått information under ovannämnda möte att bygglov ej krävs då åtgärderna anses vara underhållsåtgärder bedöms ej påverka denna bedömning. Ett bygglov ska handläggas och bedömas utifrån plan- och bygglagen och i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Sanktionsavgiften för den aktuella överträdelsen är beräknad till 23 667 kr.

Av samma paragraf i PBL anges att avgiften behöver inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byggherren har försökt få klarhet i om åtgärden kräver lov för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa, därför föreslås att sanktionsavgiften sänks till hälften av ordinarie belopp, dvs. till 11 833 kr.

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 2022-08-28 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

Ingen yttrande inkom.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten LEJONET 1 (BANKGATAN 3), Fabs AB org. nr 16556048–9162 en sanktionsavgift på totalt 11 833 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden utvärdigt underhåll av byggnad har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga. Faktura kommer att skickas ut separat.

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

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c eller 8 § första stycket 4,6,7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad,

2022-10-17

en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräknad sanktionsavgift är 23 667/2 kr = 11 833 kr.

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan 2022-06-01

Yttrande från ägaren 2022-06-01

Beräkning av sanktioner 2022-06-08

Bygglov 2022-08-18

Lagrum

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

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

2022-10-17

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

Enligt 11 kap 53a § PBL en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

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

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Expedieras till

Sökanden, rek MB

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 158 2022.370 SBN

Västerbodarna 1:472, tillsyn olovlig åtgärd (2022-0341)**Ärendebeskrivning**

Anmälan om olovliga åtgärder på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:472 (MUNTERS VÄG 10), inkom till Samhällsbyggnadsnämnden 2022-04-25.

Enligt ansökan har stenmuren som omgärdade infarten förstörts, tillfartsvägen har breddats ut och baracker har uppförts på platsen.

Länk till webkartan:

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

2022-05-10-tillsynsbesök på fastigheten utfördes. Fastighetsägaren bygger ett nytt enbostadshus enligt bygglov med Dnr 2020 933. Huset byggs helt på berg och ett omfattande sprängningsarbete krävdes inför byggnationen. Delar av berget har förvarats inför anläggande av naturstensmur för vilket finns en ansökan om strandskyddsdispens med Dnr 2022 237.

Enligt ansökan, naturstensmuren ansluts till befintlig naturstensmur på uppfarten och avslutas vid befintlig naturstensmur vid infarten till Munters väg 10.

I området pågår arbete även med anläggning av kommunala VA ledningar. Användning av lastbilar och andra maskiner har medfört att vägen behövdes breddas men den ska återställas när byggnationen är klar.

En av de stenar som stod vid ingången till fastigheten har tillfälligt flyttats. Stenen skyddas med ett täcke och ska flyttas tillbaka på plats efter avslutat arbete.

2020-05-13-Samhällbyggnadsförvaltningen bedömde att dessa åtgärder ingår i arbetet vid utförande av bostadshuset därför finns inte skäl som motiverar ett ingripande enligt 11 kap PBL.

I samband med byggnation av bostadshuset har fastighetsägaren även placerat arbetsbodar på platsen.

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap 2§ PBL då arbetsbodarna inte ingick i bygglovet som gäller för enbostadshuset som håller på att uppföras och uppmanade byggherren att lämna in en ansökan om bygglov.

Fastighetsägaren informerades samtidigt att överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Även om bygglov beviljas i efterhand för en åtgärd som har utförts utan lov, tas avgiften ut utöver den avgift som debiteras vid bygglovet.

2022-08-19- Tidsbegränsat bygglov beviljas med startbesked för två arbetsbodar. Arbetsbodarna har en byggnadsarea på 26 m2 vardera.

2022-10-17

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 27 september 2022 lämnat följande yttrande:

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c eller 8 § första stycket 4,6,7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur-eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Beräknad sanktionsavgift är 23 667/2 kr = 11 833 kr.

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c eller 8 § första stycket 4,6,7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur-eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Beräknad sanktionsavgift är 23 667/2 kr = 11 833 kr.

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c eller 8 § första stycket 4,6,7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är: 3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur-eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. Beräknad sanktionsavgift är 23 667/2 kr = 11 833 kr.

Förutsättningar

Fastigheten ligger i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens har nyligen utfärdats för bostadshuset på samma fastighet, ärende med diarienummer LOV 2020–000983. Byggbodarna bedöms inte behöva strandskyddsdispens, då de placeras inom beslutat tomtplats (se ärende LOV 2020–000983) samt endast är placerade på platsen under en kort tidsperiod, och därmed inte bedöms uppfylla varaktighetskriteriet utifrån strandskyddsreglerna i Miljöbalken 7 kap 15 §.

Fastigheten ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra Bodarna. I den fördjupade

2022-10-17

översiktsplanen ligger den tänkta byggnadsplatsen inom ett område som är märkt med "R3 – Område med stort kultur- och rekreationsvärde.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 2 § det krävs bygglov för nybyggnad.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3 § en åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Fastighetsägaren har placerat arbetsbodarna utan att startbesked har utfärdats. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att överträdelse av plan- och bygglagen har skett enligt det som är förskrivet i 11 kap.5 § och att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Fastighetsägaren har också tagit i bruk bodarna utan att slutbesked har utfärdats. Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden beslutat om ett slutbesked. I aktuellt fall har byggnadsnämnden inte gett ett startbesked. Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL förutsätts det att det finns ett startbesked som omfattar de delar som ett slutbesked kan krävas för.

Det föreligger därmed inte någon förutsättning för att i nu aktuellt fall ta ut byggsanktionsavgift för överträdelse av bestämmelsen i 10 kap. 4 § PBL som gäller slutbesked då vid tiden för överträdelsen inte fanns något startbesked utfärdat (se dom med mål nr P 343–16).

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 2022-08-23 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

I sitt yttrande som inkom 2022-09-07 frågar fastighetsägaren efter praxis inom Alingsås kommun till vad som är en varaktig byggnad så att bygglov behövs för dessa två byggbodarna som är tillfälligt uppställda.

Yttrandet i sin helhet bifogas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen redogör i sitt svar till fastighetsägaren att bedömningen kring vad som räknas som varaktig placering av en byggnad till viss del kan variera mellan olika typer av åtgärder och placeringar, men i huvudsak är bedömningen att en åtgärd såsom en byggbod är varaktigt placerad efter ungefär 1 - 2 månader på samma fastighet.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägarna till fastigheten VÄSTERBODARNA 1:472 en solidarisk sanktionsavgift på totalt 21 010 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden uppställning av arbetsbodarna har påbörjats innan

2022-10-17

byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

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

Beräkning av sanktionsavgift.

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften beräknas med 2022 års PBB (prisbasbeloppet) som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § för en komplementbyggnad är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt PBF 1 kap 7§, med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Sanktionsarea i detta fall är $52,0 - 15,0 = 37$ kvm. Beräknad sanktionsavgift för uppställning av arbetsbodarna är 21 010 kr.

Beräkning av sanktionsavgift bifogas.

Handlingar som tillhör beslutet

Anmälan 2022-04-25

Fotografi 2022-09-21

Fotografi 2022-09-21

Kartutdrag 2022-09-21

Yttrande 2022-09-07

Lagrum

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

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av

2022-10-17

bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap. 53 § PBL en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

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

Enligt 11 kap. 60 § PBL om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt 11 kap. 61 § PBL en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift.

Expedieras till

Sökanden, rek MB

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 159 2022.375 SBN

Ingared 17:1, förhandsbesked nybyggnad av 2 st enbostadshus (2022-0356)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage på fastigheten INGARED 17:1 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=176635.07835000003&y=6415999.091&z=9&l=222>

Bostadshuset på tomt A (se situationsplan) är tänkt att utformas i två våningar med en byggnadsarea på ca 130 m². Garagebyggnaden är tänkt att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 60 m². Tillfart till den tänkta bebyggelsen på tomt A ordnas från Sundshagsbacken i norra delen av fastigheten.

Bostadshuset på tomt B (se situationsplan) är tänkt att utformas i en våning, med en byggnadsarea på ca 185 m². Garagebyggnaden är tänkt att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 30 m². Tillfart till den tänkta bebyggelsen på tomt B ordnas från Sundshagsbacken i södra delen av tomt A.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten tomt A får en föreslagen storlek på ca 2580 m² samt 1800 m² för tomt B. Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Handläggaren har gjort syn på plats och noterade då följande om lokaliseringen:

- På platsen finns ett äldre bostadshus som fått rivningslov.
- Marken på fastigheten slutar svagt ner mot vattendraget väster om fastigheten. Igenvuxen trädgård.
- Området karakteriseras av lantlig bebyggelse längsmed grusväg, vältilltagna fastigheter med trädgårdar. Bostadshus uppförda från 1900 och framåt.
- Sundhagsbacken är en grusväg som ansluter till Norsesundsvägen och betjänar 9 fastigheter.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 28 september 2022 lämnat följande yttrande:

Förutsättningar

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

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av äldre trädgårdstomt. Platsen ligger inom ett

2022-10-17

område med låg/normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur och inom en lövskogsinventering med naturvärdesklass 3 samt inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Genomsläpplighet för jordens grundlager är måttlig och sårbarheten för grundvattnet är klass 2, områden med tex. sand eller grus utan kända magasin.

Enligt kommunens översvämningskartering ligger fastigheten även inom ett område som riskerar att översvämmas, samt inom område för skredrisk. Av översiktsplanen framgår att bostäder endast bör lokaliseras till områden utan översvämningsrisk, i annat fall måste särskild utredning föregå lokalisering och åtgärder vidtas. Sökande har tagit fram en geotekniskutredning (2022-07-13 av företaget geos) samt en översvämning- och skyfallsutredning (2022-08-15 av företaget vaJPro).

Yttranden

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 Ingared 11:1, Ingared 4:75, Ingared 4:16, Ingared 4:76, Högen 1:9, Ingared 4:16 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg med synpunkter finns från fastigheten Ingared 22:1 som framför att deras fastighetsgräns inte verkar stämma enligt ursprungskartan de har från 1986. De är oroliga för att tillfartsvägen till den västra tomten (tomt B enligt situationsplanen) kommer hamna för nära tomtgräns och deras lada. I övrigt har de inga synpunkter gällande fastigheter eller komplementbyggnader. Se bilaga.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Ingared 11:1 och Ingared 4:75.

Fastigheterna Högen 1:9, Ingared 4:16 och Ingared 4:76 har inte inkommit med något yttrande.

Yttrande har även inkommit från fastighetsägaren till Vässenbo 5:1, men då denna fastighet inte gränsar till Ingared 17:1 och inte har några servitut, rättigheter eller motsvarande på Ingared 17:1 så har Vässenbo 5:1 inte bedömts vara berörd sakägare. Synpunkterna handlar om Sundhagsbackens lämplighet för ökat trafikflöde, se bilaga.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2022-09-26 inkommit med yttrande, se bilaga.

Bedömning

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor,

2022-10-17

översvämning och erosion.

Då åtgärden är tänkt att placeras på en redan befintlig tomt där det tidigare funnits byggnader, ses det som en naturlig plats att bebygga. Området karaktäriseras av lantlig bebyggelse med stora trädgårdar.

Markförhållandena på, framförallt den västra tomten (tomt B) är enligt kommunens översvämningskartering inom ett område som riskeras att översvämmas. Sökande har därför tagit fram en geoteknikutredning samt en översvämning- och skyfallsutredning. Utredningarna visar att de tänkta åtgärderna med viss anpassning uppfyller kraven för en lämplig lokalisering enligt Plan- och bygglagen. Detta förutsätter dock att bostadshusen och tomterna inför bygglovet utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i utredningarna, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

Hantering av dagvatten behöver hanteras i den kommande ansökan om bygglov och det tekniska samrådet så att det inte får en negativ inverkan på grannars fastigheter.

Synpunkterna från fastigheten Ingared 22:1 gällande fastighetsgränser konstaterar bygglovskontoret att fastigheterna enligt kommunens kartunderlag är fastställda med en differens på 0,45 samt att den exakta sträckningen av vägen kommer hanteras i samband med avstyckning hos lantmäteriet.

Synpunkter på vägens förskaffande har inlämnats av en boende i området (Vässenbo 5:1) som anser att vägen inte klarar av en högre belastning. Vägen är i privatägo och ingen samfällighet eller vägförening finns. Sökande har redovisat förslag om hur vägen kan förbättras och underhållas. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ett ytterligare bostadshus inte kommer belasta vägen i den omfattningen att det går att neka förhandsbesked på grund av detta.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsvägar till de tänkta byggnadsplatserna bedöms kunna anordnas i enlighet med vad som redovisats på aktuell situationsplan. Det är viktigt att vägen utformas på ett sådant sätt att framkomligheten till området blir godtagbar för exempelvis räddningstjänstens brandbil, slamtömningsbil och motsvarande fordon.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av igenvuxen trädgård och sly utan någon särskilt värdefull vegetation eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

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

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Platsen har karaktären av en trädgårdstomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Befintliga bostadshus ligger placerade utefter Sundhagsbacken och den tänkta bebyggelsen bedöms överensstämma med denna bebyggelsestruktur. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

De tänkta tomternas storlek bedöms lämpliga och överensstämmer med storleken på övriga

2022-10-17

närliggande bostadstomter i området. Området har historiskt sett haft landsbygdskaraktär, men är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:

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

Villkor

Placering av byggnaderna samt hantering av dagvatten på tomterna ska göras utefter de slutsatser som framkommer i den geotekniska utredningen samt översvämning- och skyfallsutredningen. Färdigt golv på planerad bebyggelse bör placeras med en lägsta nivå om +55,9 möh.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 16 519 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-08-16. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-10-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat bygglov och 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.

Beslut om positivt förhandsbesked gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om

2022-10-17

bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Inför bygglov ska VA-ansökan lämnas in till VA-avdelningen.

Ny förbindelsepunkt för avstyckad fastighet behöver upprättas.

Bebyggelsens utformning och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan 2022-05-02

Situationsplan 2022-05-02

Översvämning- och skyfallsutredning 2022-08-16

Geotekniskutredning 2022-07-16

Bilagor

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

Bilaga 2 - Yttrande från berörda

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Expedieras till

Sökanden; Sakägare fk (Ingared 11:1, Ingared 4:75, Ingared 4:16, Ingared 4:76, Högen 1:9, Ingared 4:16, Vässenbo 5:1), PoIT.

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 160 2022.349 SBN

Maryd 1:5, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (LOV 2021.0074)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Maryd 1:5 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=184636.31228525122&y=6420354.364799934&z=9&l=222>

Bostadshusen är tänkta att utformas i traditionell stil med två våningar samt en byggnadsarea på ca 157 m² vardera.

Tillfart till de tänkta tomterna sker från Nilsagårdsvägen. Sökande har redovisat ett förslag på tillfart via en nyanlagd väg runt befintlig bebyggelse på fastigheten Maryd 1:5 fram till den tänkta bebyggelsen.

Åtgärderna är tänkta att anslutas till gemensamma anläggningar för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2 500 m² vardera.

Ansökan om förhandsbesked bestod ursprungligen av ett förslag på totalt tre enbostadshus på en annan del av fastigheten, sökande har dock ändrat placering och antal bostadshus till den nu aktuella ansökan.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 27 september 2022 lämnat följande yttrande:

Förutsättningar

Ansökan avser åtgärder som är tänkta att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatserna utgörs för närvarande av skogsmark bestående av blandskog. Platserna ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatserna ligger i utkanten av en bevarandeplan för odlingslandskapet, område "82-09, Maryd". Platserna ligger även inom Färgens vattenskyddsområde, tertiär skyddszon.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger byggnadsplatserna inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Yttranden

Med anledning av att de ansökta åtgärderna är tänkta att utföras i ett område som inte

2022-10-17

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 Hjälpared 1:82, Maryd 1:16, Maryd 1:7, Maryd 1:9 och Maryd 5:4 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot de ansökta åtgärderna, finns från Maryd 1:7 och Maryd 1:9.

Hjälpared 1:82 och Maryd 1:16 har inte inkommit med något yttrande.

Fastighetsägaren till Maryd 5:4 skriver i sitt yttrande:

”Knapphändig information ... men ... vägfrågan fortsatt olöst vad gäller Nilsagårdsvägen ... som är en dålig väg som inte uppfyller kommunens krav ... inget som ändras i framtiden. De nya tomternas utfart till Nilsagårdsvägen ... verkligen bästa alternativet? Så jag avstyrker ... bygg en riktig väg ... det lönar sig direkt ... värdet på tomterna ökar ... Varför bara två tomter ... förut var det tre vill jag minnas?”

Sökande har fått möjlighet att yttra sig angående de inkomna synpunkterna från Maryd 5:4. Sökande skriver i sitt yttrande:

”Med anledning av att Carl-Johan Andreasson, ägare till Maryd 5:4, inkommit med klagomål mot avstyckning av tomter på Maryd 1:5, med skäl att vägen inte skulle vara tillräcklig följer här en kort förklaring.

Boende i de 7 fastigheter varav flera driver aktivt skogsbruk på Nilsagårdsvägen har ansökt om gemensamhetsanläggning. Utöver dessa finns ytterligare 13 fastigheter med rätt att nyttja vägen.

Med anledning av detta har Lantmäteriet gjort en utvärdering, ärendenr O21198, där de tillstyrker att vägen skall gå där den går idag. Den vägsträcka (ca 50 m) som Carl-Johan anser är dålig är den sträcka som går på hans fastighet. Denna sträcka har hela tiden varit i behov av förbättring, vilket han motsatt sig hela tiden trots att han är delägare i vägföreningen.

Carl-Johan valde att överklaga Lantmäteriets beslut till Mark & Miljödomstolen, Mål nr F4066-21, men fick avslag på samtliga punkter.”

Utifrån de inkomna synpunkterna från Maryd 5:4 så har handläggaren på samhällsbyggnadsförvaltningen varit i kontakt med enhetschefen för Insamlingsenheten på Alingsås kommun. Av dialogen med enhetschefen så framgick att det inte finns något uttalad problematik för avfallshämtningen i det aktuella området. Enhetschefen såg inget direkt problem kopplat till avfallshämtningen för de tänkta fastigheterna, förutsatt att kärnen

placeras på ett sådant sätt att insamlingsbilarna har god framkomlighet och möjlighet att vända. Förslagsvis bör kärnen ställas i anknypning till befintlig vändplats direkt öster om infarten till befintligt bostadshus på adressen Nilsagårdsvägen 21 (Maryd 1:5).

2022-10-17

Bedömning

Åtgärderna ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärderna bedöms förenlig med rekommendationerna i översiktsplanen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärderna är tänkta att utföras utgörs av blandskog utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

Den aktuella platsen ligger i utkanten av en bevarandeplan för odlingslandskapet. Åtgärderna bedöms inte påverka de värden som identifieras i bevarandeplanen negativt, då de placeras på mark som sedan lång tid tillbaka utgjorts av skogsmark.

Samordnade anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknötning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt/samordnat avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

Tillfart till de tänkta tomterna bedöms kunna anordnas via den nyanlagda tillfartsväg som leder fram till Nilsagårdsvägen runt befintlig bebyggelse på Maryd 1:5. Nilsagårdsvägen är bitvis smal och problematisk vid möte i trafiken, men den bedöms inte vara så dålig att den inte kan godtas för trafik till den aktuella byggnationen. Sedan tidigare finns det ett flertal bostadsfastigheter som nyttjar den aktuella sträckan och det faktum att dessa fastigheter

kan nyttja den aktuella vägen utan större problem indikerar att vägen kan ses som godtagbar även för den tillkommande byggnationen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har haft en dialog med insamlingsenheten, i vilken det framkom att vägsituationen i närområdet är acceptabel för insamlingsfordonen.

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

Bebyggelsen bedöms inte ha behov av att regleras i ett större sammanhang i detta skede. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2. Vid framtida ytterligare exploatering i området kan detaljplan komma att krävas.

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

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 15 994 kr, i enlighet med taxa fastställd av

2022-10-17

kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-09-07. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-10-24, 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 förhandsbeskedet att gälla.

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

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

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked 2021-03-12
Situationsplan (karta) 2022-04-04

Expedieras till

Sökande, Fastighetsägare, Sakägare fk (Hjälmed 1:82, Maryd 1:16, Maryd 1:7, Maryd 1:9), Sakägare delg kv (Maryd 5:4), PoIT.

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 161 2022.340 SBN

Alingsås-Hulabäck 2:34, (Pojkebovägen 72) Strandskyddsdispens nybyggnad av komplementbyggnad (LOV 2022-0566)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:34.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182841.3102589573&y=6416916.511292841&z=9&l=222>

Komplementbyggnaden är tänkt att få en byggnadsarea på 12 m² och placeras i fastighetens södra del, sydväst om befintligt fritidshus. Byggnaden är tänkt att uppföras som en så kallad friggebod.

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden dispensskäl 2, d.v.s. att platsen är väl avskild från område närmast strandlinjen genom en större väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Handläggaren på samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde 2022-09-02 ett besök på den aktuella platsen. Vid platsbesöket kunde handläggaren konstatera att hela fastigheten är ianspråktagen som tomtplats. Fastigheten ligger inom ett område med förhållandevis tät fritidshusbebyggelse. De flesta tomterna i närområde angränsar direkt till varandra och den allemansrättsligt tillgängliga ytan i området är begränsad. Bebyggelsen, med tillhörande tomtplatser, sydväst om den aktuella fastigheten ligger så tätt intill varandra att det inte finns någon möjlighet för allmänheten att passera ner till strandområdet.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 23 september 2022 lämnat följande yttrande:

Förutsättningar

Fastighetens storlek är 1 178 m². Avståndet från åtgärden till vattnet, sjön Färgen, blir ca 50 meter. Strandskyddet för sjön Färgen är 300 meter.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, men inom områdesbestämmelser, OB 10, "Områdesbestämmelser för stugområdet Alingsås-Hulabäck m.m."

Av områdesbestämmelserna framgår, bland annat, att största tillåtna byggnadsarea är 70 kvm per fastighet, varav 50 kvm för huvudbyggnaden. Den aktuella byggnaden är tänkt att uppföras som en friggebod, vilket innebär att den kan uppföras utan att ta hänsyn till områdesbestämmelsernas areabestämmelser.

I det aktuella området pågår ett arbete med att ta fram en detaljplan. Detaljplanen har vid tidpunkten för detta beslut inte vunnit laga kraft. Den aktuella åtgärden bedöms inte påverka

2022-10-17

framtida möjligheter att detaljplanelägga området, då byggnaden uppförs som en friggebod.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur, inom ett område med lövskogsinventering ("Från Lygnöån till Lilla Färgen", naturvärdesklass 3), inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp, inom primär skyddszon för Färgens vattenskyddsområde samt inom en värdefull kulturmiljö. Platsen ligger även inom riksintresse för friluftslivet (Delsjö-Härskogenområdet).

Befintlig bebyggelse på fastigheten har uppförts innan bestämmelserna om strandskydd infördes. En tomtplatsavgränsning för den aktuella fastigheten har därför inte beslutats tidigare.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 2 föreligger. Platsen för den tänkta åtgärden bedöms vara väl avskild från strandlinjen av befintlig bebyggelse med tillhörande tomtplatser. Allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte försämrats av den tänkta åtgärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att utöver dispensskäl 2 så föreligger även förutsättningar för dispensskäl enligt punkt 1, då fastigheten i sin helhet är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den ansökta åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för friluftsliv, då den placeras inom befintlig tomtplats. Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika värden för riksintresset eller några särskilda naturvärden.

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken.

Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

2022-10-17

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:34.

Hela fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:34 får tas i anspråk som tomtplats.
Tomtplatsavgränsning redovisas därför inte separat.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 11 592 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om strandskyddsdispens 2022-08-02

2022-10-17

Situationsplan, "Alingsåskarta" 2022-08-02

Fasad-, plan- och sektionsritning komplementbyggnad 2022-08-02

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen.

Paragrafen är justerad

2022-10-17

§ 162 2022.369 SBN

Västerbodarna 1:472, strandskyddsdispens för mur (2022-0237)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-03-21 och avser Strandskyddsdispens för anläggande av stenmurar på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:472 (MUNTERS VÄG 10).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177896.60803848013&y=6419613.10953942&z=9&l=222>

Ansökan avser uppförande av murar på tre sträckor som är redovisad enligt inlämnad karta 2022-03-21 med numrering 1, 2 och 3 och redovisas med streckade gröna linjer. Mur med nummer 1 är en fortsättning på tidigare beslutad markering av tomtplatsindelning för ett naturligare avslut på avgränsningen. Fortsättningen på naturstensmuren följer en naturlig höjdkurva. Mur med nummer 2 är en justering av tomtplatsmarkering för att kunna anlägga en ensidig naturstensmur med en höjd om 45–50 cm som följer en naturlig höjdkurva från infartsväg till uthus. Mur med nummer 3 är anläggande med en ensidig naturstensmur med en höjd om 45–50 cm på infartsvägens norra sida. Naturstensmuren ansluts till befintlig naturstensmur på uppfarten och avslutas vid befintlig naturstensmur vid infarten till Munters väg 10.

För hela fastighetsgränsen mot väster mellan Munters väg och sjön Mjörn finns en naturstensmur sedan lång tid och utgör fastighetsgräns mot Västerbodarna 1:473.

Diskussion har förts med sökanden och därefter har denne inkommit med reviderade handlingar.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse den 27 september 2022 lämnat följande yttrande:

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra Bodarna. I den fördjupade översiktsplanen ligger platsen som åtgärderna avser inom två områden som är märkt med R1 och R3.

"R1-område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan." "R3 - område med stort kultur- och rekreationsvärde. Ingen ny bebyggelse."

Strandskyddsdispens har tidigare lämnats för nybyggnad av enbostadshus med garage och angiven tomtplatsbegränsning enligt delegationsbeslut 2021-03-12 med diarienummer LOV 2020-000983 och beslutsparagraf: § D St 2021-000243.

Länsstyrelsen har överprövat beslutet och sedermera godkänt det kommunala beslutet med tillägg av ny tomtplatsavgränsning och villkor avseende vissa delar av tomtplatsens gränsska markeras med staket, mur eller häck, enligt beslut 2021-06-03 med diarienummer 526-13831-2021.

2022-10-17

Bedömning

Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får enligt 7 kap 18 c § miljöbalken beaktas om den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Med tidigare beslut om strandskyddsdispens har Länsstyrelsen fastställt en tomtplatsavgränsning som avser område där markägaren har rätt att hävda en privat zon, eller hemfridszon. Placering av sökta murar ligger utanför det beslutade området med tomtplatsavgränsning.

Av tidigare beslutad tomtplatsavgränsning från Länsstyrelsen så är del av fastigheten möjlig att hävda som privat zon medans stora delar av fastigheten är möjlig för allmänheten att beträda. Ett stråk på fastighetens västra sida möjliggör för allmänheten att ta sig från vägen hela sträckan ner till vattnet som en fri passage. Där de första 90 metrarna utgörs av en infartsväg och resterande sträcka till vattnet är beklädd med gles skog.

Den befintliga muren längs vägen och i fastighetsgränsen är synlig men av vegetation och mossa är den inte helt uppenbar och uppfattas inte som hinder för att beträda fastigheten. Att uppföra en ny mur på motsatt sida längs vägen enligt numrering 3, även då den är låg får en helt annan dimension och förväntas uppfattas som mer privatiserande och innebär att allmänheten avhålls från att beträda området. Den ena änden av muren är dikt an tidigare beslutad tomtplatsavgränsning, medan resterande del av muren ligger helt utanför den beslutade tomtplatsavgränsningen med en längd av ca 90 meter. Det kan därmed inte ses möjligt att utvidga tomtplatsavgränsningen i den utsträckning som krävs för att uppföra angiven mur. För mur med nummer 3 så bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det saknas särskilt skäl för att lämna en dispens från strandskyddet.

De två murar som är numrerade med 1 och 2 ligger i direkt anslutning till det nybyggda enbostadshuset.

Mur med numrering 1 blir i ena änden en förlängning av tidigare uppförd mur mellan huvudbyggnaden och vattnet. Medans andra änden möter gränsen för tidigare beslutad tomtplatsavgränsning. Mellan denna gräns och fastighetsgräns mot söder finns ett släpp på drygt 20 meter. Bredden på området för fri passage för allmänheten bör enligt förarbetena vara minst några tiotals meter, men kan variera beroende på förhållandena på platsen (prop. 2008/09:119 s. 112).

Om tomtplatsbestämningen utvidgas för mur med numrering 1 i enlighet med ansökan kommer det att kvarstå en mer än 20 meter bred remsa väster om infartsvägen som sträcker sig ned till vattenområdet. Ett så brett släpp ner till strandområdet bedöms i detta fall utgöra en tillräckligt bred passage för allmänheten att fritt beträda. Vi bedömer att det är möjligt att utvidga tomtplatsavgränsningen för mur med numrering 2 och att särskilda skäl föreligger med placering i direkt anslutning till bostadshuset. Fri passage för allmänheten bedöms föreligga samt att de muren inte bedöms påverka förutsättningarna för djur- och växtlivet.

Mur med numrering 2 bedöms till sin omfattning och läge inte avhålla allmänheten från att beträda strandskyddsområdet. Åtgärden är i direkt anslutning till enbostadshuset och är på ett naturligt sätt en del av den privata tomtplatsavgränsningen. Vi bedömer att det är möjligt

2022-10-17

att utvidga tomtplatsavgränsningen för mur med numrering 2 och att särskilda skäl föreligger med placering i direkt anslutning till bostadshuset. Fri passage för allmänheten bedöms föreligga samt att muren inte bedöms påverka förutsättningarna för djur- och växtlivet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dispensskäl enligt punkt 1 föreligger för murar med numrering 1 och 2 samt att ny tomtplatsavgränsning ska fastställas. Åtgärderna bedöms inte påverka allmänhetens upplevda eller fysiska tillgång till området.

I den fördjupade översiktsplanen ligger inom ett område som är märkt med "R3 – Område med stort kultur- och rekreationsvärde. Ingen ny bebyggelse". Samhällsbyggnadskontoret tolkar bestämmelsen som att det innebär ingen ny ytterligare bebyggelse. Detta medför att samhällsbyggnadsförvaltningen i detta skede gör bedömningen att den tänkta åtgärden inte strider mot den fördjupade översiktsplanen, då det i tidigare beslut har godtagits att befintligt bostadshus och garage rivs och ersätts med det nytt bostadshus och garage.

Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningssarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

2022-10-17

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Beslut**Arbetsutskottets förslag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden:**

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av mur som är redovisade med nummer 1 och 2 på karta inlämnad 2022-03-21.

Den yta som får tas i anspråk som tomtplats är markerad på bifogad karta, se bilaga, daterad 2022-09-26.

Ansökan om strandskyddsdispens avslås för uppförande av mur som är redovisad med nummer 3 på karta inlämnad 2022-03-21.

Avgift

Avgiften för strandskyddsdispensen är 11 592 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Beslut om strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och/eller startbesked utfärdats.

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslut om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Beslutet om strandskyddsdispens och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

Karta, Tomtplatsavgränsning 2022-09-26
Komplettering 2022-09-05
Övrigt, Reviderad projektbeskrivning 2022-09-05
Fotografi 2022-09-05
Karta 2022-03-21
Ansökan 2022-03-21

Expedieras till

Sökanden, Länsstyrelsen.

2022-10-17

Paragrafen är justerad