



Datum: 2023-03-16  
Handläggare: Josephine Bruhn  
Direktr:   
Diarietr: 2023.050 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad VÄSSENBO 1:20 (BERGABOVÄGEN 11) LOV 2022-930

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Vässenbo 1:20 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan: [Alingsåskartan \(alingsas.se\)](https://alingsas.se)

Komplementbyggnaden är tänkt att utformas med suterräng på fastighetens sydvästra del. Byggnaden är tänkt som en våning med grönt pulpettak med gaveln mot vägen, med en byggnadsarea på ca 100 m<sup>2</sup>.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-02-08 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning på platsen är trädgårdstomt samt trädbevuxen sluttning.
- Bebyggelsemönstret i området är lokaliserad längs med Bergabovägen.
- Huvudbyggnad placerad på höjd omgiven av gräsmatta och tomten är avgränsad av stenmurar i ost-, syd- och nordlig riktning.

### Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Ursprungligen ansökte sökande om förhandsbesked för enbostadshus med redovisning av separat infartsväg och tomtplats. Efter att en bedömning av ärendet skickats ut så ändrade sökande till att söka förhandsbesked för komplementbyggnad, utan egen tillfartsväg och tomtplats.

Fastigheten har en areal på 10 360 m<sup>2</sup> och på fastigheten finns det ett bostadshus uppfört år1907 i jugendarkitektur. Det finns även ett bostadshus och garage uppfört 2010 på östra sidan av Bergabovägen.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö som om omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö, "Framnäs, Högen och Vässenbo (s.8) " Miljön har som helhet ett högt pedagogiskt värde genom sin välbevarade och välskötta karaktär både vad gäller fornlämningar och bebyggelse" och huvudbyggnaden är utpekad med kulturhistoriskt värde.

Detta innebär att särskild hänsyn till anpassning av kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär ska tas vid förändringar inom eller i anslutning till områden och byggnader med utpekade kulturvärden enligt kommunens kulturmiljöprogram.

Platsen berörs inte av några övriga riktlinjer eller rekommendationer enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22). Det framgår i översiktsplanen att Högen-Vässenboområdet till stora delar består av gles bebyggelse på det som tidigare var ängsmarker. Bebyggelsen har tillkommit successivt sedan Västra stambanan byggdes i mitten av 1800-talet.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark och naturmark i sluttningen. Genomsläpplighet i marken är medelhög, jordart urberg. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens för åtgärden finns.

### **Yttranden**

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har berörda sakägare inte hörts i ärendet.

Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie har 2023-02-08, lämnat ett yttrande i ärendet. Av yttrandet framgår att bebyggelseantikvarierna anser att såväl fastigheten som byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull, och att förhandsbesked för bebyggelse därför avstyrks. Bebyggelseantikvarierna gör bedömningen att ett beviljande av förhandsbesked skulle medföra påtaglig skada på fastighetens stora ytor, som är en av de tydligaste tidsmarkörerna för huvudbyggnadens sociala status, och därmed en viktig del av fastighetens kulturarv. En ytterligare byggnad på tomten skulle förvanska området och kulturmiljön genom att det skulle ge befintlig fastighet ett avvikande uttryck och dels genom att ansökt åtgärd har en arkitektur som avviker till sin karaktär och som inverkar negativt på kulturmiljön.

Yttrande bifogas denna tjänsteskrivelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har 2023-02-10 meddelat sin bedömning av ärendet till sökande, där det framgår att positivt förhandsbesked inte bedöms kunna ges för åtgärden och att det inte heller anses lämpligt med en komplementbyggnad på platsen.

Sökande har därefter ändrat sin ansökan till en ansökan om förhandsbesked för komplementbostadshus utan egen tillfartsväg och tomt. Sökande lämnade även ett yttrande 2023-02-17, inför beslutet i Bygg- och miljönämnden. Sökande framför bland annat att deras ursprungliga tanke var att ansöka om en komplementbyggnad i form av gäststuga. De framför också att de inte har intention och inte har haft en intention att stycka av den tilltänka byggnaden. De framför att deras förslag är noga genomtänkt för att smälta in i naturen och att byggnationen ska ske med minsta möjliga ingrepp i naturen. De ifrågasätter hur det har kunnat beviljats två byggnader på angränsande tomter där de fått göra stora ingrepp i naturen och där de anser att utformningen inte anpassats till miljön.

Sökandes yttrande bifogas denna tjänsteskrivelse.

## **Bedömning**

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I yttrandet från bebyggelseantikvarien framgår bland annat att:

”Fastigheten med byggnad på Vässenbo 1:20 bedöms ha höga kulturhistoriska värden motsvarande skydd enligt PBL 8:13. Den ingår dessutom i en kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram, utpekad bl a för sina ofta påkostade sommarhusvillor för överklassen i kombination med traditionellt jordbruk i ett varierat odlingslandskap.

Som en av överklassens sommarnöjen har den höga kulturhistoriska värden och tillsammans med stenvallen ger det fastigheten socialhistoriska, samhällshistoriska, representativa, miljömässiga, autentiska och pedagogiska kulturhistoriska värden. ... Med ny byggnad och anspråk på omkringliggande mark bedöms kulturmiljövärdena på platsen förvanskas och skadas påtagligt och åtgärden strider därmed mot ovan nämnda lagrum.”

Fastighetens trädgård bedöms ha stor betydelse för upplevelsen av byggnadens värden som en sommarvilla från sekelskiftet 1900. Att trädgården lämnas obebyggd är viktigt för att bevara dess värde och upplevelsen av den historiska miljön.

Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt med någon typ av bebyggelse på platsen, inte heller i form av en komplementbyggnad. Utformningen av byggnaden bedöms inte vara anpassad till fastighetens huvudbyggnad och innebär ett ovarsamt tillägg i miljön.

Även om det beviljats bygglov för närliggande fastigheter med en mer modern utformning, betyder det inte att det är lämpligt för aktuell fastighet. Det är viktigt att notera att beslut om bygglov för närliggande fastigheter inte alltid kan ses som en indikation på vad som är lämpligt för en annan fastighet. Varje fastighet har sina egna unika förutsättningar och kulturhistoriska värde, därav bedöms varje ansökan efter de unika förutsättningar som gäller för den fastigheten.

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

På grund av ovan nämnda förutsättningar, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

## **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2023-02-17. Beslut om förlängd handläggningstid har inte utfärdats, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-04-28. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

### **Förslag till beslut**

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

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 11592 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-02-17. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-04-18, 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.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

Benämning:	Ankomststämplad:
Skrivelse om ändring av ansökan	2023-02-17
Ursprunglig ansökan	2022-12-23
Situationsplan	2023-02-17
Fasadritningar med marklinjer	2022-12-23
Planritningar	2022-12-23
Yttrande från bebyggelseantikvarie	2023-02-08
Yttrande från sökande	2023-02-17

### **Upplysningar**

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

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Byggnadsantikvarie fk,

Sophia Cohen  
Titel

Josephine Bruhn  
Bygglovshandläggare