Datum: 2026-10-28
Diarienummer: LOV 2026-000181
Handläggare: Thang Hlawn Ceu

Bygg- och miljönämnden

Förvaltningens utlåtande

Ärendet: Ansökan om bygglov för ändrad användning av källare i tvåbostadshus till matstudio
Fastighet: HÄGGEN 10

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om bygglov för ändrad användning av källare i tvåbostadshus till matstudio på fastigheten HÄGGEN 10 i Alingsås kommun.

Ändringen innebär att källarplanet planeras byggas om till en matstudio, där gästerna får laga mat tillsammans under guidning och prova olika maträtter och drycker utifrån kundens önskemål. Det planeras att inrättas fyra kök samt en matsal med plats för högst 30 gäster enligt redovisad handling. Det planeras även att anordnas en WC och dusch i den befintliga garagedelen. Sökanden redovisar att parkeringsbehovet tillgodoses genom att använda parkeringsplatserna på andra sidan gatan (Sörhaga Vårdcentral).

Bygglov för tillbyggnad och fasadändring har hanterats på samma fastighet i ett separat ärende (LOV 2026-000335). Detta ärende omfattar endast ändrad användning av källare.

Den sökta åtgärden bedöms ha påbörjats. Ett tillsynsärende har därför upprättats och handläggs separat.

Förutsättningar

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger inom detaljplan, DP 48, Västra Sörhaga (laga kraft 1995-06-14). Enligt gällande detaljplan är området avsett för bostadsändamål. Den planerade användningen av källarplanet som matstudio bedöms därför innebära en avvikelse från detaljplanens angivna användning.

Byggnaden ligger inom kulturmiljöområde samt är utpekad med kulturhistoriskt värde klass C i kommunens kulturmiljöprogram.

Yttranden

Yttrande från kommunens VA-avdelning och Avfallsavdelning har inkommit med följande synpunkter:

VA-avdelning:
”Vid ombyggnation och ändrad användning av källarplan tas VA-anläggningsavgift ut för bruttoarea (BTA) för vilken VA-anläggningsavgift inte tidigare är erlagd. Kommunens riktlinjer angående fettavskiljare skall följas”.

Avfallsavdelning:
”Avfallsavdelningen har följande kommentarer. Sökande uppmanas inlämna komplettering med installation samt tömning av fettavskiljare. På adressen är företaget Mat i Kvarteret Norden AB registrerat men som privatperson. Sökande måste kontakta avfalls kundtjänst i Alingsås på telefon 0322-61 70 80 eller avfall@alingsas.se och ändra detta till ett företagsabonnemang samt byta avfallskärl då befintliga fyrfackskärl på plats är för hushållslikt avfall. För restaurangverksamhet i Alingsås kräver separata kärl för avfallsfraktionerna”.

Ärendet har remitterats till kommunens bebyggelseantikvarie som inte har något att erinra mot den föreslagna åtgärden. För yttrandet, se bilaga.

Brandskyddsdokumentation med tillhörande handlingar har remitterats till räddningstjänsten. Räddningstjänsten har inget att erinra mot bygglov och startbesked.

Med anledning av avvikelse från detaljplanen har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 94 § PBL).

Ägare av fastigheterna Sörhaga 1:27, Häggen 6, Häggen 7, Häggen 8, Häggen 9 och Häggen 11 har bedömts vara berörda sakägare. Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från ägare till fastigheten Sörhaga 1:27.

Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheter Häggen 6, Häggen 7 och Häggen 9 samt Rönnen 1.

Ägare till fastigheten Rönnen 1 inkom med ett yttrande där han bland annat efterfrågar förtydliganden kring verksamhetens omfattning, öppettider samt huruvida musik eller andra aktiviteter kommer att förekomma utomhus på fastigheten. Ur störnings- och bullersynpunkt är det en väsentlig skillnad mellan en verksamhet där gästerna huvudsakligen vistas inomhus i källarlokalen och en verksamhet där en större del av arrangemangen även sker utomhus. För hela yttrande, se bilaga.

Ägarna till fastigheten Häggen 6 skriver i sitt yttrande att de anser att åtgärden är olämpligt på området. De skriver vidare i sitt yttrande att en fristående kylanläggning på Häggen 10 har under en stor del av sommaren orsakat återkommande, störande ljud dygnet runt, vilket har påverkat deras utomhusmiljö på ett störande sätt. På grund av den täta bebyggelsen och det begränsade avståndet mellan husen befarar de boende att ljudstörningarna kan återkomma och förvärras vid etablering av restaurangverksamhet i området.

Ägare till fastigheten Häggen 7 skriver i sitt yttrande att hon motsätter sig den sökta åtgärden och framför oro för att verksamheten på Häggen 10 ska medföra ökat antal besökare, buller, insyn, matos, tekniskt buller och ökad trafik. Hon anser att bedömningen bör utgå från den omfattning som bygglovet medger, inte bara från hur ofta sökanden uppger att verksamheten är tänkt att bedrivas idag. Särskilt oroande är användningen av altanen för verksamheten, eftersom den ligger nära hennes trädgård och medför direkt insyn mot hennes uteplats och vardagsrum. Hon anser även att en verksamhet där många människor äter, lagar mat och umgås ger upphov till en annan ljudbild än den som normalt följer av användningen av en bostad. Ljudspridningen vid full verksamhet behöver bedömas, även under förhållanden där fönster och dörrar står öppna, och inte enbart utgå från att verksamheten bedrivs bakom stängda väggar. En matstudio av den sökta omfattningen ställer andra krav på ventilation, kylning och avfallshantering än ett vanligt villakök. Fläktar och kylaggregat kan ge upphov till

kontinuerligt buller och matlagning kan innebära matos och andra lukter som når hennes bostad och trädgård.

Hon ifrågasätter även om parkeringsbehov kan tillgodoses genom parkeringsplatser avsedda för sjukhuset och vårdcentralen samt anser att åtgärden avviker från områdets karaktär och detaljplan. För fullständigt yttrande, se bilaga.

Ägarna till fastigheten Häggen 9 skriver i sitt yttrande och ifrågasätter om det är lämpligt med en restaurangverksamhet i Sörhaga med hänsyn till områdets kulturmiljö. De skriver vidare i sitt yttrande att man får räkna med mycket folk i omlopp, vilket innebär högre ljudvolym i detta lugna område.

Sökanden har (enligt 9 kap. 98 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökande har därefter inkommit med ett bemötande, men också bifogar skrivelse från tidigare grannar.

Sökanden uppger i sitt yttrande att den tidigare uppställda kylanläggningen har tagits bort och att den kylutrustning som behövs för verksamheten kommer att placeras i källaren. Sökanden anger vidare att gästerna till stor del förväntas komma från Grand Hotel i Alingsås i samband med affärsbesök. Verksamheten kommer att bedrivas endast i källaren, och inga gäster kommer att vistas i trädgården, på altanen eller i bostaden. Verksamheten beräknas ta emot gäster en till två dagar i veckan, främst under kvällstid på vardagar. Sällskapen förväntas i genomsnitt bestå av 10–15 personer. Under sommaren planeras verksamheten att göra uppehåll, då få vill gå ner i en källare. Matlagningen kommer att vara av ungefär samma omfattning som i ett större hushåll och bedömer därför att matos inte kommer att utgöra någon olägenhet för omgivningen. Vidare bedöms verksamheten inte medföra någon nämnvärd trafikökning, eftersom gästerna främst förväntas promenera till platsen eller anlända med två till tre taxibilar under en vanlig kväll. För hela yttrande, se bilaga.

Övriga sakägare har inte inkommit med något yttrande, de anses därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

Enligt plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen (9 kap. 61 § 2, PBL).

Syftet med bestämmelsen är bland annat att service och mindre verksamheter som inte är störande i bostadsområden kan godtas i syfte att få en blandning av olika funktioner och en mer levande stadsmiljö. Planens genomförandetid har sedan länge gått ut. Frågan är nu om den sökta åtgärden utgör ett lämpligt komplement till området.

Vid bedömning om åtgärden är ett lämpligt komplement behöver man ta hänsyn till den kompletterande användningens omgivningspåverkan.

Området består huvudsakligen av bostadshus, med ett sjukhus och vårdcentral på andra sidan vägen. Grannarna framför i sina yttranden att verksamheten kommer att medföra betydande olägenheter för dem i form av buller, insyn, matos, trafiksäkerhet. Enligt sökanden kommer verksamheten att bedrivas endast i källaren, med uppehåll under sommaren.

Verksamheten planeras att äga rum en till två gånger i veckan, främst på kvällstid och vardagar. Sökanden uppger vidare att matos inte bedöms utgöra något problem, eftersom inga större mängder mat kommer att tillagas.

Enligt sökanden kommer besökarna att parkera på en avgiftsbelagd parkeringsplats på andra sidan vägen. Besökare förväntas även ta sig till fastigheten till fots eller med cykel. Sammantaget bedöms detta, tillsammans med de tillgängliga parkeringsmöjligheterna, vara tillräckligt för den planerade åtgärden.

Den planerade åtgärden bedöms vara av begränsad omfattning och utgöra ett lämpligt komplement till bostadsområdet. Restaurangverksamhet inom ett bostadsområde bedöms inte vara helt främmande för områdets karaktär. Åtgärden kompletterar den planenliga användningen av bebyggelseområdet. Verksamheten kommer att drivas av fastighetsägare och endast i källarplan, vilket inte bedöms vara dominerande i förhållande till den användningen som anges i planen.

Bedömningen är att sökt åtgärd kan medföra vissa olägenheter för omgivningen och berörda grannar. Olägenheterna bedöms dock, utifrån de uppgifter som framkommit i ärendet, inte vara av sådan betydande omfattning att de utgör betydande olägenheter i den mening som avses i PBL.

Ändringen bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt, eftersom inga utvändiga förändringar av byggnaden kommer att genomföras på grund av denna åtgärd.

Enligt Boverkets föreskrift 2024:8, kap. 5 ska rumshöjden vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa och vara anpassad till rummets avsedda användning. Det finns således inga uttryckliga bestämmelser om rumshöjd i Boverkets nya byggregler. Sökanden har lämnat in ett besiktningsutlåtande avseende ventilationen, där det framgår att ventilationssystemet är godkänt för den avsedda verksamheten. Med hänsyn till verksamhetens omfattning och den planerade användningen bedöms en rumshöjd på 2,2 meter vara tillräcklig.

Brandskydd är vanligtvis en teknisk fråga som hanteras i det tekniska skedet. Med hänsyn till åtgärdens art och att val av brandskyddslösningar kan påverka byggnadens yttre utformning bedöms brandskyddsfrågan dock behöva beaktas redan i bygglovsskedet. Mot denna bakgrund har en brandskyddsbeskrivning begärts in i ärendet. Brandskyddet för den planerade verksamheten bedöms kunna uppfylla gällande krav.

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2026-10-07. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2016-12-16.

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 2027-02-24. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod

kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 61 § 2 Plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är Magnus Fransson, Behörighetsnivå Komplicerad. SC0813-12 (Rise). Giltig t.o.m. 2027-09-29.

Avgiften för bygglovet är 14 700 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Planavgift tas ut med 29 635 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift

Avgiften för lovet är 14 700 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 startbesked och 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 2026-10-07. Beslut om lov fattades 2026-11-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har hållits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Verksamhetsbeskrivning - inkl. info om parkering, inkommen 2025-09-16
Luftflödesprot/OVK, inkommen 2026-04-14
Planritning, inkommen 2026-04-14
Ansökan - s4, inkommen 2026-04-14
Ansökan - s3, inkommen 2026-04-14
Ansökan - s2, inkommen 2026-04-14
Ansökan - s1, inkommen 2026-04-14
Sektionsritning, inkommen 2026-05-19
Planritning - befintlig, inkommen 2026-05-19
Planritning, inkommen 2026-05-19
Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2026-05-19
Luftflödesprot/OVK, inkommen 2026-06-24
Komplettering, inkommen 2026-07-03
Övrigt - skiss, inkommen 2026-07-03
Yttrande, inkommen 2026-09-01
Yttrande, inkommen 2026-09-02
Remissvar, inkommen 2026-09-03
Remissvar, inkommen 2026-09-04
Remissvar, inkommen 2026-09-09

FÖRVALTNINGENS UTLÅTANDE

Epostmeddelande, inkommen 2026-09-11
Epostmeddelande, inkommen 2026-09-13
Epostmeddelande, inkommen 2026-09-09
Bemötande - fr sökande, inkommen 2026-09-15
Bemötande, inkommen 2026-09-24
Skrivelse, inkommen 2026-09-24
Skrivelse, inkommen 2026-09-24
Bilaga - brand, inkommen 2026-10-05
Bilaga - brand, inkommen 2026-10-05
Brandskyddsbeskrivning, inkommen 2026-10-07
Planritning, inkommen 2026-10-07
Yttrande, inkommen 2026-10-14

Upplysningar

- Tekniskt samråd ska hållas. Du kommer inom kort att få en kallelse till detta.
- Enligt 9 kap. 114 § PBL börjar ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov att gälla omedelbart. Det innebär att åtgärderna får påbörjas på egen risk, efter beviljat startbesked, innan beslutet om lov har fått laga kraft. En åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden 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.
- Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 115 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- 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 byggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.
- Åtgärden kan kräva serveringstillstånd och registrering för livsmedelsverksamhet.
- Beslutet om bygglov och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

För bygglovsenheten

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Bilagor
- "Hur man överklagar"
- Handlingar som ingår i beslutet

FÖRVALTNINGENS UTLÅTANDE

Expedieras till:
Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare delg. enl. sändlista, Sakägare fk enl. sändlista, Fastighetsägare Rönnen 1 fk, GIS-enheten fk, VA-avdelningen fk, kommunens digitala anslagstavla.