

Datum: 2020-07-08
Handläggare: Ann Linder
Direktr:
Diariernr: 2020.248 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov nybyggnad av enbostadshus, GRÄFSNÄS 1:75, (2019-822)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-11-25 och avser Bygglov nybyggnad av enbostadshus på fastigheten GRÄFSNÄS 1:75.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Den sökta byggnadens byggnadsarea är 111,3 kvm (8276*13451 mm) och uppförs i en våning, på samma plats där ett befintligt bostadshus stått, (rivningslov D RI 2020-000354). Byggnaden avses uppföras 220 m från strandlinjen till sjön Anten, (strandskyddsdispens LOV 2019-000675). Enbostadshuset som avses uppföras är av typen Hjaltevadshus, enplanshus, och uppförs på isolergrund med en röd träfasad (S5040-Y80R) med vita detaljer (S0502-Y). Takbeklädningen är röda betongpannor (4040-Y60R) och en taklutning på 27 grader. Uppvärmningen sker med NIBE 730 frånluftsvärmepump. Kommunalt vatten och avlopp, enskild anläggning för dagvatten. Byggnadshöjden avses bli ca 3,4 m och placeras 5,6 m östra fasaden samt 5,2 m norra fasaden från tomtgräns mot Gräfsnäs 1:79.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

Fastigheten ingår i en kulturmiljö som räknas in i ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturresevat, Antens västra strand, Järnvägsmiljö med flertalet välbevarade stationsmiljöer, ursprungligen en del av den sk "Västgötabanan" som förband en rad orter i Västergötland med Göteborg. Järnvägen etablerades på ett för Sverige typiskt sätt på privat initiativ, här bl.a. till följd av ökade avsättningsmöjligheter för jordbruksprodukter kring sekelskiftet 1900.

Uttryck för riksintresset; Smalspårig järnväg mellan Anten-Gräfsnäs, Antens station, Humlebo banvaktarstuga, Kvarnbo stationsbyggnad med väntsal, allt uppfört efter mönsterritningar kring 1900, samtidigt som fd postkontor, uthus, semafor och "vattenhäst" vid Kvarnabo. I området ingår även; Gräfsnäs slottsruin, Erska hembygdsgård samt ett stort antal stenåldersboplatser.

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet, 2020-05-11 § 132 2020.248 SBN.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-05-11 § SBN 132, har berörda sakägare, getts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet, enligt 9 kap 25 §.

Gräfsnäs 1:24, Gräfsnäs 1:25, Gräfsnäs 1:79, Gräfsnäs 1:90, Gräfsnäs 7:7 har inget att invända mot föreslagen åtgärd.

Gräfsnäs 7:7 har inlämnat ett observandum; *"Angående gemensamhetsanläggningens gemensamma anläggningspunkt, får inga grävarbeten utföras i anslutning till järnvägsbanken, utan att järnvägen underrättas minst 14 dagar innan (detta om denna punkt berörs)".*

Gräfsnäs 1:19, har inte inkommit med yttrande i frågan enligt föreslagen tid.

Med anledning av det kulturhistoriska värdet och kulturhistoriska miljön som fastigheten ingår i, har bebyggelseantikvarien beretts tillfälle att inkomma med yttrande avseende nybyggnadens form- färg- och materialverkan.

Yttrande från bebyggelseantikvarien inkom 2020-03-16.

"Eftersom det ligger så nära byggnadsminnet Anten-Gräfsnäs järnväg samt inom kulturmiljö så blir det av stor vikt hur den nya byggnaden kommer att utformas med tanke på siktlinjer, omgivningspåverkan samt de byggnader som ligger närmast järnvägen. Det är även ett av kommunens viktigaste turistmål och upplevelsevärdet ur det kulturhistoriska perspektivet är av största vikt. Det föreslagna Hjaltevadshuset uppfyller inte de kulturhistoriska aspekterna och det behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen. De borde utgå från befintlig byggnads formspråk fast göra det i en "större storlek" men med likvärdig detaljeringsnivå."

2020-03-18 skickades en kommunicering om avslag till sökande där man gav dem möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden. I kommuniceringen upplystes sökande om att med stöd av bebyggelseantikvariens yttrande kan inte bygglov beviljas enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen.

2020-03-27 inkommer sökande med yttrande i form av reviderade ritningar där spröjsade fönster lagts till på fasadritningarna.

2020-03-30 meddelas sökande om att revideringen i form av spröjsade fönster inte bidrar till att beslutet om eventuellt avslag ändras, med hänvisning till bebyggelseantikvariens yttrande om att det föreslagna Hjaltevadshuset inte uppfyller de kulturhistoriska aspekterna och behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen.

2020-04-05 inkommer sökande med 4 stycken fotografier föreställande närliggande bebyggelse. Framgår inte var de närbelägna fastigheterna på fotografierna är belägna i förhållande till den aktuella fastigheten i frågan. Sökande lämnar följande yttrande i e-post meddelande;

"Vi vill inget hellre än att få bosätta oss i Gräfsnäs med den vackra kulturella miljö och goda grannar. Men vi behöver hjälp med vad som krävs av oss för att kunna genomföra det. "Vårt hus behöver vara mer anpassat vad gäller utformningen"? Vi tycker vårt hus passar in i miljön (med färg, material, form och detaljer) och följer linjen från vårt fritidshus men är lite längre. Vi bifogar några foton på hur det ser ut runt omkring oss så ni kan se varför vi tror att vårt hus passar in."

Kretsloppsavdelningen har inkommit med yttrande i ärendet 2019-12-10. *"Anläggningsavgift erlagd. Anslutning mot privata enskilda ledningar."*

Bedömning

Prövningen av om bygglov kan ges för en åtgärd som den aktuella, utanför ett område med detaljplan innefattar enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bl.a. en prövning enligt bestämmelserna i 2 kap. samma lag och därmed även en prövning enligt 3 kap. miljöbalken.

Dessa bestämmelser föreskriver att företräde ska ges åt en sådan användning av mark- och vattenområden som från allmän synpunkt medför en god hushållning. De innehåller vidare forskrifter bl.a. om skydd för ekologiskt känsliga områden och områden av riksintresse för bl.a. natur- och kulturmiljövården. Prövningen av om bygglov kan ges i detta fall ska därmed ske utifrån bestämmelser som är direkt relaterade till miljön och innefattar en bedömning av åtgärdens påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser.

I Alingsås kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31, framgår bl.a att kommunens viljeinriktning vid planering i områden som ingår i kulturmiljöer och kulturminnesvård, bör bebyggelse inom utpekade kultur- miljöområden, vilka inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser, bör det vid ny- om- eller tillbyggnad anpassas till den kulturhistoriska miljön och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Gräfsnäs historia hör till stor del samman med Gräfsnäs slott som anlades under 1500-talet. Ruinerna efter slottet finns fortfarande kvar beläget på en halvö i sjön Anten. Slottsruinerna omges av en stor park som sedan 1900-talets början varit ett populärt utflyktsmål. Bebyggelsen har tillkommit under olika tider, främst under 1900-talet. Järnvägen bidrog till att sommarvillor kunde uppföras vid sekelskiftet 1900. Gräfsnäs har stora kultur- natur- och friluftsvärden. Delar av Gräfsnäs slottspark blev kulturresevat år 2010 och har höga natur- och kulturvärden. Stora delar av Gräfsnäs samhälle ingår i riksintresse för naturvård och museijärnvägen med tillhörande järnvägsbyggnader längst Antens västra strand är av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten ingår i en kulturmiljö som räknas in i ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturresevat. Detta innebär att ingen påtaglig skada får ske på det värde som riksintresset skyddar.

Då den ursprungliga byggnaden var i så pass dåligt skick att rivningslov beviljats (Lov § D RI 2020-000354) ställs det höga krav på den nya byggnaden, vad beträffar tidsenlig utformning, estetisk detaljnivå, och den bör efterlikna den ursprungliga byggnaden i så stor grad det går. Kulturarvet är en viktig resurs i samhällsutvecklingen och visar hur våra hemtrakter har formats och skapats av tidigare generationer och utgör därmed en värdefull grund när dagens samhälle utformas.

Den föreslagna byggnaden, vilket är ett Hjaltevadshus (hustillverkare), anses inte vara en efterlikning av den ursprungliga byggnaden och den återger inte den tidsenliga detaljrikedomen som sammankopplas med den historiska miljön.

I Miljöbalkens tredje kapitel framgår de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden och dessa ska tillämpas vid beslut om planläggning och vid prövning av ärenden om lov eller förhandsbesked.

Enligt 3 kap. 6 § MB ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. I andra stycket samma paragraf, anges att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Av förarbetena till 3 kap. 6 § MB (prop. 1997/98:45, del 2, s 32) framgår att sådana åtgärder som påtagligt skulle skada värden i sådana natur- och kulturmiljöer, som har betydelse från allmän synpunkt och som inte kan återskapas eller ersättas om den en gång förstörs, ska så långt som möjligt undvikas. Med åtgärder som kan påtagligt skada menas sådana åtgärder som kan ha en bestående negativ inverkan på det aktuella intresset eller tillfälligt kan ha mycket stor negativ inverkan på detta (a. prop. s 30).

I 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen. En av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Den aktuella byggnaden ska placeras i nära anslutning till byggnadsminnet Anten-Gräfsnäs järnväg samt i nära anslutande till ett område som berör riksintresse för kulturmiljövård och kulturresevat med Antens västra strand, Järnvägsmiljö med flertalet välbevarade stationsmiljöer, Gräfsnäs slottsruin, Erska hembygdsgård samt ett stort antal stenåldersboplatser.

Med stöd av bebyggelseantikvariens yttrande, bedöms den sökta byggnaden inte vara förenlig med kulturmiljövärdet i området, avseende form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § 2 p. PBL). Att uppföra det föreslagna enbostadshuset av typ Hjaltevadshus, i ett område som ingår i en viktig kulturmiljö och så även miljöer med viktiga byggnadsminnen skulle åsamka påtaglig skada på riksintresset. Det föreslagna Hjaltevadshuset uppfyller inte de kulturhistoriska aspekterna och det behöver vara betydligt bättre anpassat vad gäller utformningen och eftersträva tidsenlig detaljnivå.

Stöd till beslutet, återkopplas även till Alingsås kommuns översiktsplan, där det tydligt framgår att det vid ny- om- eller tillbyggnad bör göras anpassning till den kulturhistoriska miljön och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden.

I det aktuella ärendet görs bedömning att intresset att bevara kulturmiljön och dess bakomliggande historiska karaktär och så även möjligheterna för allmänheten att fortsättningsvis kunna uppleva den historiska atmosfären som är knuten till platsen i form av järnvägsmiljön med kringliggande byggnader, väger tyngre än det enskilda intresset att uppföra en ersättningsbyggnad som inte kan kopplas till den ursprungliga historiska miljön.

Den aktuella kulturmiljön är ett av Alingsås kommuns viktigaste turistmål och upplevelsevärdet för allmänheten är av största vikt. Att uppföra den föreslagna byggnaden i den historiska upplevelsemiljön som är knuten till järnvägsmiljön och som utgör en kulturell turistattraktion, skulle således innebära en påtaglig skada på den kulturella lustresa som järnvägen utgör, vilket strider mot 3 kap. 6 § MB och 2 kap. PBL.

Bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL kan därmed inte beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 31 § plan och bygglagen (2010:900).

Avgiften för **avslaget** är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften för ett eventuellt bygglov är 8 983 kr i enlighet med taxa framställd 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 2019-12-12. Beslut om lov fattades 2020-8-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits.

Upplysningar

Eventuella åtgärder får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt

11 kap 51 § PBL.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2019-11-25
Nybyggnadskarta	2020-03-27
Plan- sektionsritning	2020-03-27
Fasadritning	2020-03-27
Kommunicering om avslag	2020-03-18
Inkommande e-post sökande, inkl 4 st foton	2020-04-05

Bilagor:

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Gräfsnäs 1:24 (grannehörande)	2020-05-29
Gräfsnäs 1:25 (grannehörande, 2 st)	2020-05-29
Gräfsnäs 1:79 (grannehörande)	2020-06-03
Gräfsnäs 1:90 (grannehörande)	2020-05-29
Gräfsnäs 7:7 (grannehörande)	2020-05-29

Bilagor

1. Handlingar som ingår i beslutet
2. Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Akten

Vid eventuellt bygglov: Sökanden; Fastighetsägare (Gräfsnäs 1:75); Grannar fk (Gräfsnäs 1:19, Gräfsnäs 1:24, Gräfsnäs 1:25, Gräfsnäs 1:79, Gräfsnäs 1:90, Gräfsnäs 7:7); Byggnadsantikvarie (AK) fk; PoIT Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Ann Linder
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-08-04