

Datum: 2019-10-02
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2019.449 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Västerbodarna 1:16, bygglov, ombyggnad från lada till enbostadshus (2019-0004)

Ärendebeskrivning

2019-01-04 har en ansökan inkommit avseende bygglov för nybyggnad/ändrad användning från förrådsbyggnad (lada) till enbostadshus. Projektet utgår från befintlig byggnad som byggs om från att ha varit förrådsbyggnad med ett kraftigt betongfundament, till ett enbostadshus. Den sökta åtgärden avser en byggnad som enligt inlämnad planritning har en byggnadsarea på 107,6 kvm. Sökande uppger att detta beror på att det krävs 90 kvm för att få en praktisk boyta. Den befintliga gjutna betongplattan i ladan måste utökas för att kunna dra in kommunalt avlopp utan att spränga. Sökande uppger att den befintliga ladans stomme görs ny.

Ingen situationsplan var inlämnad i ansökningskedet. Sökande informerade om att lantmäteriet håller på att mäta ut deras tomter i området och de får troligen deras tomtgränser fastlagda i slutet av augusti. Efter att ha blivit informerad om att det går bra med en situationsplan som visar de förutsättningar som gäller för tillfället, har sökande 2019-07-15 godkänt att den situationsplan som finns ärende avseende förhandsbesked, LOV 2011-000677, inkommen 2011-09-05, används i detta ärende. 2019-09-19 är Lantmäteriet ännu inte färdiga med fastighetsbildningen.

Förhandsbeskedet enligt ärende LOV 2011-000677 vann laga kraft 2017-01-05. Ansökan i detta ärende inkom 2019-01-04. Enligt Boverket ger ett positivt förhandsbesked dig rätten att vidta en viss åtgärd på en viss plats, under förutsättning att du ansöker om bygglov inom två år från det att förhandsbeskedet vann laga kraft. Ansökan har således inkommit i rätt tid och förhandsbeskedet gäller. Beslutet om förhandsbesked togs enligt beslut § 13, 2016-01-25. I samma ärende har dock besluts tagits tidigare, som har upphävts och alltså inte vunnit laga kraft, vilket framgår nedan.

Beslut om positivt förhandsbesked togs 2016-01-25 SBN § 13 enligt ärende LOV 2011-000677. Förhandsbeskedet avser inrättande av 1½ - plans åretruntbostad i befintlig ekonomibyggnad. Beslutsbedömningen anger följande: *"Ansökan gäller ändrad användning av en befintlig ekonomibyggnad. Den aktuella byggnaden är inte tänkt att rivas. Eventuella behov av fasadändringar, t.ex. i form av nya fönster och dörrar, är tänkta att underordna sig byggnadens befintliga karaktär och kulturmiljövärden. Under dessa förutsättningar bedöms byggnadens eller områdets kulturmiljövärden inte påverkas i någon väsentlig grad och hinder ur kulturmiljöhänseende för att meddela förhandsbesked bedöms därmed inte föreligga. Eventuella yttre ändringar av byggnaden ska även prövas genom bygglovsförfarande och prövas då mot bl.a. byggnadens och områdets kulturmiljö-mässiga värden."* I beslutet framgår att sökanden och tilltänkt köpare har meddelat att man inte avser att riva ladan utan att i huvudsak behålla byggnaden och inreda den för bostadsändamål. Detta beslut har vunnit laga kraft.

Förutsättningar

Den aktuella platsen ligger utanför område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelse. Området omfattas av Fördjupad översiktsplan för Västra Bodarna, antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26. Enligt översiktsplanen anges varsam förtätning/nybyggnation med fokus på området 500 m från stationen. Det aktuella området avser i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader. Dagvattenpolicyn ska följas och ny bebyggelse ska anslutas till allmän anläggning enligt VA-strategin.

Yttranden

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har fastighetsägare respektive arrendatorer till angränsande fastigheterna Västerbodarna 1:110, Västerbodarna 1:116, Västerbodarna 1:117, Västerbodarna 1:165, Västerbodarna 1:166, Västerbodarna 1:167, Västerbodarna 1:209, Västerbodarna 1:218, Västerbodarna 1:231 och Västerbodarna 1:33 getts tillfälle att yttra sig. Även övriga fastighetsägare på fastigheten Västerbodarna 1:16 samt Västra Bodarnas vägförening har getts tillfälle att yttra sig.

Kommentarer har inkommit från Västra Bodarnas vägförening samt fastighetsägare respektive arrendatorer till fastigheterna Västerbodarna 1:116 och Västerbodarna 1:16.

Nyttjanderättshavare till fastigheten Västerbodarna 1:16, har 2019-07-19 inkommit med ett yttrande enligt vilken hon anger att hon inte har något att invända mot sökt åtgärd, men anger att hon tycker att det är märkligt att de ej har fått motvarande underrättelse om deras närmaste grannar (de två husen i kart-bilagans övre högra hörn).

Nyttjanderättshavare till fastigheten Västerbodarna 1:16, har 2019-07-23 inkommit med ett yttrande enligt vilken han anger att han inte har något att invända mot sökt åtgärd, men att det är viktigt att promenadvägen inom området stängs av.

Två nyttjanderättshavare till fastigheten Västerbodarna 1:16, har 2019-07-23 inkommit med ett yttranden enligt vilka de anger att de inte har något att invända mot sökt åtgärd, men att tomten ligger i strandskyddsområde och att de inte har något att invända om strandskyddsdispens har sökts och beviljats.

Nyttjanderättshavare till fastigheten Västerbodarna 1:16, har 2019-08-06 inkommit med ett yttrande enligt vilken hon anger att hon har synpunkter mot sökt åtgärd. Enligt hennes yttrande framgår att gällande byggnadens utförande har hon inget att invända, men den karta som är inskickad stämmer dock inte idag. Hon bifogar aktuell karta som ligger som underlag hos oss med diarienummer LOV 2019-000290.

Nyttjanderättshavare till fastigheten Västerbodarna 1:16, har 2019-08-06 inkommit med ett yttrande enligt vilken han anger att han har synpunkter mot sökt åtgärd. Enligt hans yttrande framgår att fastigheten som bygglovet är sökt på har fått förändrad utbredning sedan lantmäteriet under våren 2019 delat upp området Västra Bodarna 1:16 i mindre fastigheter. Den delen av tomten som ligger norr om vägen tillhör enligt lantmäteriet utmätning inte längre den tilltänkta fastigheten. På denna del var, enligt bygglovsansökan, avloppanläggningen tänkt att ligga. Då de har sin vattenbrunn endast 4 m från befintlig byggnad är han oroad över både kontaminering pga flyttad avloppsanläggning, men även att brunnen pga aktiviteter kan komma att sina. Då huset som avses i bygglovsansökan är både längre, bredare och högre än befintlig byggnad är det knappast bara frågan om ändrad

användning av befintlig byggnad. Placeringen av denna större byggnad är inte specificerad i detalj, vilket vore önskvärt med avseende på deras vattenbrunn.

Västra Bodarnas vägförening har 2019-08-06 inkommit med synpunkter mot sökt åtgärd. Enligt yttrandet framgår att det är för gammal karta. Bifogat är en karta som anger att området ligger under ombildande. Vägen ska dras om enligt bifogat förslag som ligger inne för strandskyddsdispens.

Båda fastighetsägarna till fastigheten Västerbodarna 1:116 har 2019-08-14 inkommit med synpunkter mot sökt åtgärd. Av yttrandet framgår i stort att eftersom byggnaden som ska byggas om är en obebodd lada/magasin idag och blir till ett boningshus, blir skillnaden mycket stor med ett boningshus med direkt insyn mot deras hus och trädgård. De är mycket rädda om denna enda insynsskyddade sida av huset och tomt som de har. Vidare anges att det planerade boningshuset är betydligt större än den nu befintliga obebodda ladan, både på längd, bredd och höjd, vilket kommer att påverka deras möjlighet till kvällssol avsevärt. De undrar om åt vilket håll som byggnaden kommer att utökas. Utöver husets 107 kvm är två terrasser utritade, vilket medför att utbredningen av byggnaden blir ännu mycket större än nuvarande. Vidare undras vad det är tänkt för avloppsanläggning samt var den ska placeras. Vidare hänvisas till ett servitut från 28 oktober 1933 för vägen som går mellan ladan och vidare förbi Sommarro gård. Om det skulle byggas en permanentbostad på den föreslagna platsen innebär detta att vägen, som går direkt förbi på tomten som har varit del av lantbruksfastigheten Sommarro gård, går någon meter utanför ett privat boningshus. Det skulle kännas obekvämt att passera direkt inpå huset och de tycker att den aktuella tomten som ska bebyggas inte är lämplig att bygga på överhuvudtaget. Formen på tomten är underligt utformad på grund av att hela området runt ladan tillhörde Sommarro gård tidigare och nu delats upp i olika omgångar mellan de olika arrendatorerna.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig om de inkomna synpunkterna och har 2019-09-02 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet anges i stort följande – att vägens förändring är riktig, men den förändrar inte möjligheten för byggnation. Avloppsanläggningen blir inte av, utan de kopplar på kommunalt vatten och avlopp vid årsskiftet 2020-2021 som Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun har bekräftat. De har bland annat ändrat huset för att slippa spränga och på så sätt riskera att grannens brunn sinar. Grannen får också kommunalt vatten och avlopp vid årsskiftet 2021-2021 vilket bör garantera deras vattenförsörjning. Det blir ingen förändring på insynen från ladan eller tänkt bostadshus. Ombyggnaden från lada till bostad ligger 75 m från fastigheten Västerbodarna 1:116 och det är ett stort avstånd i ett bostadsområde samtidigt som storleksökningen från lada till bostad är blygsam avseende kvällssolen. På fastighetens högra sida finns det två stora ekar som är högre än huset. Det är således bara på den vänstra sidan det är en blygsam förändring från förhandsbeskedet. Servitutet känner inte nuvarande markägare (Göteborgs stad) till och servitutet är inte med i köpekontraktet som de har skrivit på. Vidare anges att strandskyddsdispens är beviljad vilket måste vara en avklarad detalj.

Remissyttrandet

Byggnadsantikvarie på Alingsås kommun har getts tillfälle att yttra sig om den sökta åtgärden och har 2019-09-12 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet anges att ladan ligger i kulturmiljön vid Sommarro och övrig bebyggelse på fastigheten är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde. Den föreslagna nybyggnationen stämmer inte överens med tidigare förslag enligt förhandsbeskedet. Det är viktigt att den nya byggnaden tar största möjliga hänsyn till och inte förvanskar den befintliga kulturmiljön och den skall även underordna sig

övrig kulturhistorisk värdefull bebyggelse på platsen vad gäller utformningen. Den befintliga muren ska bevaras för att bibehålla det höga kulturhistoriska värdet inom miljön. Fönstren bör vara sidohängda av trä med fast mittpost och genomgående spröjs i den yttre bågen. Takmaterialet bör vara rött lertegel för att inte förvanska kulturmiljön.

Kretsloppsavdelningen har 2019-07-17 inkommit med ett yttrande enligt vilken det framgår att föreslagen byggnation är belägen på en större arrendefastighet som håller på att dela upp i friköpta tomter. För området väster om järnvägen pågår en utredning för kommunalt VA. Den avstyckade fastigheten, med föreslagen byggnation, kommer att ingå i ett framtida verksamhetsområde för VA. Fastigheterna i området beräknas kunna börja anslutas vid årsskiftet 2020-2021 enligt nuvarande planering. Ett medgivande av bygglov innan kommunalt VA är utbyggt skall innehålla ett begränsat tillstånd för enskild VA-anläggning. Villkor är att anslutning till kommunalt VA skall göras när förbindelsepunkt finns upprättad. Ledningsnät för kommunalt dagvattenavlopp planeras inte.

Bedömning

Kommentarer till inkomna yttranden

Lantmäteriet är inte färdiga med den fastighetsbildning som enligt uppgift pågår, vilket medför den aktuella situationsplanen i ärendet speglar de förhållanden som gäller för tillfället och således är godtagbar. Den reglering avseende ny väg som de kartor som är inlämnade av nyttjanderättshavare på fastigheten Västerbodarna 1:16 och Västra Bodarnas vägförening bedöms inte föranleda någon annan bedömning i ärendet.

Att tomten efter fastighetsbildning inte kommer att se likadan ut som idag föranleder ingen annan bedömning i ärendet. Tomtens utformning har inte någon betydelse för utgången i ärendet.

Sökande har enligt ärende LOV 2011-000677 avseende förhandsbesked för ändrad användning, fått besked av miljöskyddsnämnden att det är möjligt att ordna avlopp. Enligt miljöskyddsnämndens delegationsbeslut 344/13 (2013-10-07) har det beslutats att lämna tillstånd att inrätta enskild avloppsanordning för den aktuella fastigheten. Någon risk för kontaminering av omgivande brunnar bedöms således inte föreligga. Att fastighetsbildning pågår bedöms inte föranleda någon annan bedömning avseende detta. Sökande anger dessutom i sitt yttrande inkommen 2019-09-02 att någon enskild anläggning inte kommer att anordnas, utan att byggnaden istället kommer att anslutas till kommunalt VA vid årsskiftet 2020-2021.

Den fasad som vetter österut mot fastigheten Västerbodarna 1:116 har två fönster (bortsett från dörrfönsterna) och båda fönsterna är belägna i WC/Badrum på respektive våning. Någon väsentlig risk för insyn mot fastigheten Västerbodarna 1:116 inifrån byggnaden bedöms således inte föreligga, eftersom dessa rum används i hygieniska syften och inte mer än tillfälligt.

Den nya byggnadens höjd skiljer sig marginellt mot den befintliga ladans och åtgården bedöms inte väsentligt innebära någon olägenhet för fastighetsägarna till fastigheten Västerbodarna 1:116 avseende kvällssolen och inte heller i något annat avseende.

Civilrättsliga förhållanden såsom servitut är en fråga som inte hanteras inom ramen för bygglov och eventuella servitut föranleder således ingen annan bedömning avseende detta ärende.

Av de uppgifter som inkommit i ärendet framgår inte att någon gångväg kommer att stängas av.

Bedömning - ärendet

Situationsplan, inkommen 2019-09-17, redovisar den nya byggnadens förhållande till den befintliga ladan. Den ytterligare mark som tas i anspråk av själva byggnaden är marginell och bedöms inte medföra någon väsentlig olägenhet för omgivningen. Den hemfridszon som byggnaden kommer medföra kommer inte skilja sig från den hemfridszon den hade medfört om den var exakt lika stor som den befintliga ladan.

Det framgår tydligt av det lagakraftvunna förhandsbeskedet att åtgärden endast avser ändrad användning av befintlig lada – inte ombyggnad, rivning/nybyggnad eller dylikt. Att den befintliga byggnaden ombyggs eller rivs och ersätts med en ny byggnad, bedöms således inte vara en åtgärd som omfattas av det positiva förhandsbeskedet och det sökta bygglovet skall hanteras utan hänsyn till det positiva förhandsbeskedet, vilket innebär att bland annat prövning av markens lämplighet för den sökta åtgärden skall hanteras i detta ärende.

Den sökande har blivit informerad om att förhandsbeskedet inte omfattade ombyggnad av ladans stomme, vilket medför att bygglov inte kan göras med stöd av förhandsbeskedet.

Enligt 2 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Bakgrund och bedömning avseende strandskydd

För fastigheten gäller strandskydd eftersom strandskyddet i det aktuella området omfattar mark inom 300 m från strandlinjen till sjön Mjörn. Den sökta åtgärden är belägen ca 230 m från strandlinjen.

Det utökade strandskyddets har beslutats av Länsstyrelsen i Västra Götalands län 2016-09-09 och de motiverar utvidgningen vid det aktuella området enligt följande: *"Mjörn hotas till följd av sitt tätortsnära läge av exploatering. I anslutning till tätorterna är strandområdena exploaterade och strandskyddet är delvis upphävt. I områden med högt bebyggelsetryck finns det risk för att mycketbebyggelse utanför hundrameterzonen försämrar tillgängligheten till strandområdena. De oexploaterade områden som finns kvar kring sjön idag kommer sannolikt på längre sikt att öka i värde som tätortsnära rekreationsområden. Länsstyrelsen bedömer att ett utvidgat strandskydd till 300 meter är nödvändigt för att säkerställa möjligheterna för tätortsnära friluftsliv kring sjön samt bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på längre sikt."*

Sökande har både över telefon samt yttrande inkommen 2019-09-02 uppgett att strandskyddsdispens är beviljad. Någon beviljad strandskyddsdispens för den sökta åtgärden går dock inte att hitta i diariesystemet på den aktuella fastigheten. Sökande har över telefon blivit ombedd att inlämna det beslut om strandskyddsdispens som han uppger finns, men någon sådan har inte inkommit. Det finns således rimliga skäl att anta att det inte finns någon beviljad strandskyddsdispens för den sökta åtgärden.

Det enda beslutet avseende strandskyddsdispens för den aktuella åtgärden finns i beslut om negativt förhandsbesked (§ 36, 2014-03-24) av vilken det framgår att strandskydd gäller och att dispens tillstyrks då allmänhetens tillgång till strandområdet ej bedöms försämrats.

Beslutet har dock i sin helhet upphävts av Länsstyrelsen 2014-09-23. Enligt kommunens senare beslut om positivt förhandsbesked (§ 13, 2016-01-25) som vunnit laga kraft, framgår ingenstans att beslutet även omfattar beviljande av strandskyddsdispens.

Enligt dom P 11305-12, 2013-06-26, Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) anges att *"Prövningen enligt 2 kap 1 § ÄPBL innebär att en ansökan ska prövas utifrån om den ansökta åtgärden är en lämplig markanvändning eller inte. Om marken ifråga ligger inom strandskyddat område utgör detta en omständighet som i vissa fall kan beaktas vid prövningen enligt ÄPBL."* Detta bör gälla även för plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt MÖD:s dom P 179-15 anges följande: *"Frågan om positivt förhandsbesked ska lämnas är mot denna bakgrund avhängig domstolens bedömning av om det finns särskilda skäl att meddela dispens från strandskyddsreglerna."*

Med hänsyn till ovan anført skall hänsyn till om åtgärden ligger inom strandskyddat område utgöra en omständighet som skall beaktas vid prövningen av bygglov. Med stöd av dom P 179-15 är frågan om beviljat bygglov ska lämnas mot denna bakgrund avhängig bedömningen av om det finns särskilda skäl att meddela dispens från strandskyddsreglerna.

Den sökta åtgärden bedöms omfattas av 7 kap. 15 § MB eftersom en ombyggnad från en lada till ett något större enbostadshus kommer att medföra utökad hemfridszon vilket kommer att innebära att allmänheten hindras eller avhålls från att beträda det område som finns i direkt anslutning till den befintliga ladan. De undantag som anges i 7 kap. 16 § MB är inte tillämpliga. Det sagda innebär att åtgärden är förbjuden och kräver dispens för att få genomföras.

Enligt 7 kap. 18 c § MB kan sex dispens-skäl åberopas. Skäl enligt punkt 1 bedöms inte kunna åberopas eftersom den mark som den befintliga ladan tar i anspråk endast omfattar den mark som byggnaden upptar, eftersom byggnaden är obebodd och inte utgör någon hemfridszon. En ombyggnad till ett större enbostadshus skulle innebära att ytterligare mark tas i anspråk. Inte heller skäl enligt punkterna 3-6 är tillämpliga i detta fall, utan i detta fall är endast skäl enligt punkt 2 tillämplig. Området är väl avskilt från området närmast strandlinjen av flertalet byggnader och ett antal småvägar. Åtgärden kommer inte att innebära ytterligare bebyggelse som försämrar tillgängligheten till strandskyddsområdet och den aktuella platsen är inte oexploaterad idag, vilket innebär att åtgärden inte strider mot syftet med det utvidgade strandskyddsområdet. Dessutom är den aktuella platsen i utkanten av det strandskyddade området.

Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB bedöms därmed finnas för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Åtgärden bedöms vara förenlig med proportionalitetsprincipen samt förenlig med strandskyddets syften.

Med stöd av ovan anført bedöms det som sannolikt att strandskyddsdispens kan beviljas för den sökta åtgärden. Marken ifråga bedöms vara lämplig för ändamålet. Detta beslut omfattar dock inte beviljande av strandskyddsdispens och innan åtgärden kan utföras måste strandskyddsdispens finnas för åtgärden.

Skäl till beslut, forts.

Den sökta åtgärden, som placeras på samma plats som befintlig lada, är placerad ca 15 meter från fastighetsgränsen och ca 50 meter från huvudbyggnaden på Västerbodarna 1:116. Avstånden bedöms vara av sådan storlek att omgivningspåverkan till följd av att

byggnaden ombyggs till nytt enbostadshus inte kan anses vara väsentlig och innebär således inte någon betydande olägenhet för omgivningen.

Byggnadsantikvarien har inte haft något att erinra mot sökt åtgärd och förslagen avseende fönster- och takutformning kommer att tillgodoses. Ombyggnaden bedöms således inte påverka områdets kulturvärden negativt.

Förvaltningen ser inte någon anledning att ifrågasätta Länsstyrelsens bedömning i beslut från 2014-09-23 att fog för detaljplanekrav saknas. Åtgärden utförs inom område som enligt översiktsplanen är avsedd för bostäder. Platsen är idag bebyggd med en lada och åtgärden enligt detta ärende avser att ersätta ladan och därför bedöms översiktsplanens intention om att ny bebyggelse ska prövas genom detaljplan inte omfatta denna åtgärd. Planläggning enligt kraven i 4 kap. 2 § första stycket 1 och 3 PBL bedöms därför inte krävas.

Möjlighet att ordna avlopp bedöms föreligga enligt miljöskyddsnämnden. Dessutom anges att byggnaden kommer att anslutas till kommunalt VA. Ombyggnaden bedöms med anledning av dess begränsade omfattning, inte innebära någon väsentlig miljöpåverkan, innebära fara för hälsa eller säkerhet eller på något annat sätt vara olämplig i plan- och bygglagens mening. Med anledning av att strandskyddsdispens också bedöms kunna beviljas för åtgärden bedöms åtgärden därmed inte strida mot plan- och bygglagens allmänna lämplighetskrav så som de beskrivs i 2 kap.

Åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Åtgärden bedöms vidare uppfylla de krav som ställs i 2 kap om allmänna och enskilda intressen och 8 kap om krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser i plan- och bygglagen (2010:900).

Inkomna yttranden bedöms inte föranleda någon annan bedömning.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bilagor:

Fasadritning – söder, öster	2019-01-04
Fasadritning – norr, väster	2019-01-04
Planritning	2019-01-04
Sektionsritning	2019-01-04
Fotografi, lada	2019-01-04
Situationsplan	2019-09-19

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökanden; Grannar fk (Västerbodarna 1:110, Västerbodarna 1:117, Västerbodarna 1:16 (övriga utan synpunkter), Västerbodarna 1:165, Västerbodarna 1:166, Västerbodarna

1:167, Västerbodarna 1:209, Västerbodarna 1:218, Västerbodarna 1:231, Västerbodarna 1:33); Sakägare delg kv (Västra Bodarnas vägförening, Västerbodarna 1:16 (med synpunkter) Västerbodarna 1:116); (GIC) fk, PolT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovchef

Viktor Linder
Bygglovhandläggare