



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rättsenheten

BESLUT  
2020-05-29

Diarienummer  
403-38438-19

Sida  
1(8)

Se sändlista

Dnr LOV 2017-000255 – Ankom 2020-06-02

## Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Örsbråten 1:9 i Alingsås kommun

### Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning, varvid bygglov ska beviljas om övriga förutsättningar som inte har prövats i detta ärende är uppfyllda.

### Redogörelse för ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden i Alingsås kommun har i beslut den 11 april 2019, § 11, avslagit ansökan om bygglov i efterhand för en förrådsbyggnad på fastigheten Örsbråten 1:9. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som återförvisade ärendet för fortsatt handläggning, då det var oklart om ansökan innehöll ett korrekt kartunderlag.

Samhällsbyggnadsnämnden har därefter i beslut den 26 augusti 2019, § 129, avslagit ansökan. Beslutet har motiverats enligt följande. ”Bygglov bör ej beviljas eftersom byggnaden är byggd utan bygglov enligt PBL och inte hade beviljats i denna utformning om ärendet hade kommit in till nämnden innan huset byggdes. Byggnaden stör grannar, då det rinner in vatten på grannfastigheten och slutligen är byggnaden inte ändamålsenlig (8 kap. 1 § PBL)”.

Av beslutet framgår att arbetsutskottet har lämnat förslag till nämnden om att bygglov ska beviljas med villkor om att utstickande byggnadsdelar ska åtgärdas så att de inte inkräktar på intilliggande fastigheter. Vidare ska byggnadens takavvattning tas om hand om på den egna fastigheten.

har överklagar beslutet och yrkar att bygglov ska beviljas. De anför i huvudsak följande. Nämnden har inte tagit hänsyn till att fastigheten är belägen utanför planlagt område och klassad som jordbruksfastighet. Bygglovet kan villkoras med att dagvatten tas om hand inom den egna fastigheten. Utformningen av byggnaden stämmer väl överens med övriga byggnader på området, vilket bygglovsförvaltningen också anser. I beslutet anges att byggnaden inte är ändamålsenlig, vilket inte stämmer.

Byggnaden fungerar som lagerlokal, virkesförråd, avställningsplats för diverse släpkärror och fordon och är för dem mycket ändamålsenlig. Anledningen till att nämnden inte kan bevilja bygglov är nog att den tidigare ägaren som nu är avliden hade en långvarig konflikt med nämnden beträffande en annan fastighet om strandskydd. Foton har bifogats som enligt överklagandet dels visar på fastighetens utformning, och dels på en byggnad/skogskoja belägen på fastigheten Örsbråten 1:13, vilket anges vara den enda byggnaden på flera kilometers avstånd.

som har lämnat synpunkter inför beslutet om bygglov, har lämnats tillfälle att yttra sig i ärendet. har inkommit med tre yttranden i ärendet av vilka i huvudsak framgår följande. Det rör sig om en bygglovspliktig byggnad. När det är frågan om ett sådant bygge gäller alltså inte 4,5 meters regeln som det gör vid byggen där bygglov inte behövs. Däremot ska hänsyn tas till berörda intressen. I det här fall är det uppenbart att byggnaden stör grannar, då det rinner in vatten på grannfastigheten och att byggnaden inte är ändamålsenlig enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Den stora orsaken till olägenheten för grannar är dess närhet till fastighetsgräns. Byggnaden är i stort sett lokaliserad i direkt anslutning till fastighetsgräns och inga medgivanden från grannar föreligger. I yttrandet anges även att det inte är korrekt att huset på deras fastighet är den enda på flera kilometers avstånd. Inom en kilometer fågelvägen finns ytterligare sex fastigheter, varav några är helårsboende. Inom två kilometer finns många fastigheter, varav flera är helårsboende och samhällsbyggnadskontoret har bekräftat att det finns "några enstaka byggnader inom en radie på 500 meter". Det är inte heller riktigt att byggnaden stämmer överens med övriga byggnader på fastigheten. Från deras fastighet ses i första hand en baksida som ser mycket skräpiga ut. Den närmaste delen är byggd av restprodukter från sågverk och byggnaden är definitivt inte underhållsfri. Tillträde för underhåll kommer inte att medges. Byggnaden anses missgynna deras fastighet genom värdesänkning. Utseende (material och färg) samt byggnadsvolym, medför en betydande olägenhet för grannfastigheter. Foto finns bifogat som enligt yttrandet visar på hur den sida som vetter mot deras fastighet Örsbråten 1:13 ser ut. Vidare anges att byggnadens placering i tomtgräns med byggnadsdelar som skjuter ut över deras fastighet försvårar möjligheten att bedriva skogsbruk. I överklagandet anges att vattenavrinning sker till glesbevuxen våtmark utan avverkningsbar skog, vilket inte stämmer. Intill den 40 meter långa byggnaden finns i yttrandet uppräknat 15 träd med en beskrivning av storlek och närhet till byggnaden. Vid byggnaden (5–25 meter) är det ofta blött. Längre fram ligger en torvmosse bevuxen med främst tallar. Närmast Örsbråten 1:9 är marken ofta blöt, särskilt efter regn, Till del kan det bero på ökat dagvatten från grannfastigheten, som skadar växtligheten. En gran med omkrets 75 cm i brösthöjd och ca 60 cm från väggen är redan död och flera träd riskerar att dö samt att flera granar börjar se risiga ut i kronan Till yttrande har fotot bifogats till styrkande av förhållandena på platsen. Vidare anges att det användningsområde som beskrivs i överklagandet som ändamålsenligt, helt faller utanför de ändamål som en ekonomibyggnad till en jordbruksfastighet borde användas för. Det kan inte heller vara ändamålsenligt med en så stor yta och

byggnadsvolym för den användning som beskrivs i överklagandet. Det finns en dörr från byggnaden direkt ut till deras fastighet Örsbråten 1:13, vilket upplevs som ett intrång på deras mark. Allemansrätten gäller men en sådan in-/utgång känns som ett överutnyttjande av allemansrätten. Slutligen anføres att en gränsten troligtvis har flyttats och att den digitala fastighetsgränsen justerats för att nordgränsen för Ödenäs 1:34 ska stämma med råstenen mellan fastigheterna Ödenäs 1:34, Örsbråten 1:9 och Örsbråten 1:11, vilket innebär att olägenheten är större än vad samhällsbyggnadskontoret kommit fram till. Ett intrång som kunnat undvikas om byggnaden flyttats längre in eller på en annan plats på fastigheten Örsbråten 1:9.

### Skälen för Länsstyrelsens beslut

#### *Tillämpliga bestämmelser*

Fastigheten Örsbråten 1:9 omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger utanför samlad bebyggelse. Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900) ska bygglov ges utanför ett område med detaljplan om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 2 § 1 framgår att det krävs bygglov för nybyggnad. Trots bestämmelsen i 2 § första stycket 1 krävs det enligt 9 kap. 3 § samma lag inte bygglov för en ekonomibygnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Enligt 9 kap 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen krävs trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § inte bygglov för att vid en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan uppföra en komplementbyggnad, i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter. Enligt andra stycket får åtgärden vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Av 2 kap. 2 § plan- och bygglagen framgår att prövningen av ärenden om bland annat förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområdena i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen ska vid bland annat vid prövning av förhandsbesked med hänsyn till natur och kultur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden bland annat främja en långsiktig god hushållning med mark, vatten och energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I ärenden om bland annat förhandsbesked får mark enligt 2 kap. 4 § plan- och bygglagen tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I 2 kap. 5 § första stycket samma lag redogörs för de lämplighetskrav som ska beaktas vid prövningen av markens lämplighet. Hänsyn ska vid prövningen bland annat tas till människors hälsa och säkerhet och möjligheten att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp. I 2 kap. 6 § plan- och bygglagen redogörs för det de grundläggande krav som ska beaktas vid utformningen av bebyggelsemiljön. Det innebär bland annat att byggnadsverk ska placeras på ett lämpligt sätt utifrån stads- och landskapsbilden och med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och trafikolyckor.

Enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Av tillämpliga bestämmelser framgår att det krävs bygglov för att få uppföra en ny byggnad. I områden utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse är det dock möjligt att uppföra en komplementbyggnad till ett en- och tvåbostadshus utan bygglov. Bygglov krävs inte heller för ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring i områden utanför detaljplan.

Länsstyrelsen bedömer att aktuell byggnad inte är att anse som en sådan bygglovsbefriad komplementbyggnad som anges i 9 kap. 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen då den inte är placerad i omedelbar närhet till bostadshuset eller minst 4,5 meter från gräns. Vidare är fastigheten Örsbråten 1:9 taxerad som lantbruksenhet men länsstyrelsen anser inte heller att det är frågan om en sådan ekonomibyggnad som kan uppföras utan bygglov med stöd av 9 kap. 3 § plan- och bygglagen. Undantaget från bygglovsplikt omfattar endast sådana anläggningar som direkt behövs för driften av jordbruk, skogsbruk och därtill besläktade näringar, vilket den aktuella byggnaden inte är avsedd för. Byggnadsåtgärden ska därför prövas mot bestämmelserna om bygglov i plan- och bygglagen.

Det får anses utrett i ärendet att byggnaden med undantag för takutsprånget inte är placerad på de klagandes fastighet och uppförd i gräns till grannfastigheterna Örsbråten 1:11 och Ödenäs 1:34. Det finns inte i plan- och bygglagen ett specifikt mått som anger hur nära gräns till granne som en byggnad eller annan anläggning får uppföras på en fastighet som är belägen

i ett område utanför detaljplan. Bedömningen får istället göras utifrån bland annat brandsäkerhet, trafiksäkerhet, landskapsbilden, bebyggelsemiljön och närhet till grannar. Av handlingarna i ärendet framgår att byggnaden är ensligt belägen och att det på de angränsade fastigheterna inte finns några byggnader i det direkta närområdet. Området bakom byggnaden består i huvudsak av skog, där ett femtontal träd enligt inkommet yttrande finns i närheten av byggnaden. Byggnaden, som är uppförd av den tidigare ägaren, har en byggnadsarea om ca 460 kvm och dess höjd varierar mellan 5–12 meter och används till förvaring. Hästgården har tidigare använts som aktivitetsgård, men de nuvarande ägarna har uppgett att sådan verksamhet inte är aktuell. Byggnaden ligger intill en befintlig väg intill hästgården, där det även finns ett bostadshus och två andra komplementbyggnader. Dessa inrymmer förråd, garage och stall, men berörs inte av ansökan. Byggnaden är uppförd i etapper och var från början tänkt att vara en ekonomibygnad samt westernkuliss tillhörande den befintliga hästgården med westerntema. Byggnaden är utformad i westernstil på samma sätt som bostadshuset och de två komplementbyggnaderna. Utformningen skiljer sig förvisso från s.k. traditionell byggnadsstil men följer utformningen av övriga byggnader på tomten. Utifrån byggnadens läge och området karaktär i övrigt uppfylls anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Byggnadens placering i gräns kan inte heller anses medföra hinder utifrån brand- eller trafiksäkerhetsaspekter. Till skillnad från samhällsbyggnadsnämnden anser länsstyrelsen att byggnaden som ska användas som förrådsbyggnad får anses lämplig för sitt ändamål i enlighet med 8 kap. 1 § 1 plan- och bygglagen. Vidare är den omständigheten att ägarna till fastigheten Örsbråten 1:13 inte avser att medge tillgång till sin mark för framtida underhåll av byggnaden inte skäl för att vägra bygglov.

Det som återstår att pröva är om åtgärden uppfyller omgivningskravet i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen vilket innefattar, förutom ett krav på att hänsyn ska tas till omgivning, även ett skydd för berörda grannar mot ”betydande olägenheter” på annat sätt. Vid bedömningen beaktas även områdets karaktär och förhållandena på orten. Med hänsyn till fastighetens enskilda läge och områdets karaktär med byggnader i westernstil kan inte byggnaden anses utgöra sådana ”betydande olägenheter” för omgivande fastighetsägare som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Inte heller den omständigheten att viss takavvattning sker på intilliggande fastighet medför olägenhet av sådan art och omfattning att det utgör hinder för bygglov. Detsamma gäller det som anförts att byggnaden försvårar möjligheten att bedriva skogsbruk. Vad gäller det som anförts ifråga värdeminskning så är en eventuell värdeminskning av befintliga fastigheter till följd av en i övrigt godtagbar byggnad på en grannfastighet inte någon självständig olägenhet som föranleder att det ska göras någon annan bedömning av om betydande olägenheter föreligger enligt plan- och bygglagen. Byggnationen kan inte heller anses medföra fara för människors hälsa eller säkerhet.

Slutligen kan följande anföras ifråga om det som framkommit om att byggnadens takutsprång ligger utanför fastighetsgräns. Det är vanligt att sökanden i ett bygglovsärende inte är den som äger marken. I plan- och

bygglagen ställs inga krav på att markägaren är densamma som den som söker bygglov. Det innebär att den som inte äger marken där bygglov beviljats även måste inhämta markägarens tillstånd för att kunna nyttja bygglovet. Då ett sådant tillstånd enbart är ett civilrättsligt avtal mellan den som söker bygglov och markägaren ingår inte den omständigheten i prövningen av själva bygglovet. Detsamma gäller det som anförts om att byggnadens placering medför ekonomiska förluster för ägarna till fastigheten Örsbråten 1:13 på grund av döda träd genom takavvattning.

Mot bakgrund härav finner länsstyrelsen att samhällsbyggnadsnämnden inte haft fog för att avslå ansökan om bygglov i efterhand för byggnaden på den grunden att byggnaden är byggd utan bygglov enligt plan- och bygglagen, att bygglov inte hade beviljats med sådan utformning om ärendet hade kommit in till nämnden innan huset byggdes, att byggnaden stör grannar då det rinner in vatten på grannfastigheten och slutligen att byggnaden inte har ansetts ändamålsenlig. Bygglov ska därför beviljas om övriga krav i 9 kap. 31 § plan- och bygglagen är uppfyllda. Vid dessa förhållanden ska det överklagande beslutet upphävas och ärendet visas åter till samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning och prövning av övriga krav enligt plan- och bygglagen.

I detta ärende har länsjurist Johan Magnusson beslutat och länsassessor Gith Nilsson varit föredragande.

*Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namunderskrifter.*

**Sändlista**

**Samhällsbyggnadsnämnden  
Alingsås kommun  
441 81 Alingsås**

**Så här överklagar du Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen.** Länsstyrelsens e-postadress är [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se). Skickar du med vanlig post är adressen Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 403 40 Göteborg.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till mark- och miljödomstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta Länsstyrelsen. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, exempelvis en kommunal nämnd, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

**Överklagandet ska vara skriftligt.** I skrivelsen ska du ange

- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress,
- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer, samt
- hur du anser att Länsstyrelsens beslut ska ändras och varför det ska ändras.