



## Kallelse Samhällsnämndens arbetsutskott

Tid: torsdag 15 januari 2026 kl. 08:30

Plats: Mötesrum bygglov, kommunhuset i Lilla Edet

### Ärenden

### Föredragande

#### Formalia

- 1 Upprop
- 2 Val av justerare och tid för justering
- 3 Godkännande av dagordning
- 4 Anmälan av jäv

#### Ärenden

- |   |  |          |   |
|---|--|----------|---|
| 5 | Beslut efter ansökan om rivningslov för tre byggnader på fastigheten Kanalområdet 1:1    | 2025/568 | Emma Bönnestig,<br>bygglovshandläggare<br><i>Kl. 8.30</i> |
| 6 | Beslut efter ansökan om förhandsbesked för tre tomter på fastigheten Låcktorp 1:18       | 2025/507 | Emma Bönnestig  |
| 7 | Beslut efter ansökan om bygglov för nybyggnad av byggmoduler på fastigheten Klostret 4:3 | 2025/583 | Henrik Wüst,<br>bygglovshandläggare<br><i>Kl. 8.50</i>    |
| 8 | Sektorns dialog med arbetsutskottet  |          | <i>Kl. 9.00</i>   |
| 9 | Information  |          | <i>Kl. 9.20</i>   |

**Mona Burås (S)**  
Ordförande



## **Beslut efter ansökan om rivningslov av kanalkontoret och slussvaktarbostaden med förråd/carport på fastigheten Kanalområdet 1:1**

Dnr: MB-2025-712

### **Förslag till beslut**

Rivningslov för att riva kanalkontoret och slussvaktarbostaden med förråd/carport ges.

Startbesked ges. Åtgärden får påbörjas. Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig är: [REDACTED] som är certifierad med behörighet K.

Med detta startbesked beslutas att:

1. kontrollplanen godkänns
2. utstakning inte krävs i detta ärende
3. följande handlingar ska lämnas in till samhällsnämnden som underlag för slutbesked:
  - ifylld och signerad kontrollplan
  - rivningsplan verifierad med tippkvitton
  - utlåtande från kontrollansvarig

Avgiften för beslutet: 5 230 kr.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Skrivelse bifogad ansökan, dnr MB-2025-712-4
- Kontrollplan, dnr MB-2025-712-9
- Rivningsplan, dnr MB-2025-712-2
- Tjänsteskrivelse daterad 2025-12-18

### **Beslutsunderlag**

- Översiktlig lokaliseringsskarta
- Ansökan, dnr MB-2025-712-1
- Rapport Materialinventering av två villor i Lilla Edet inom Kanalområdet 1:1 med bilagor, dnr MB-2025-712-3

## Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser rivning eller omplacering av tre byggnader intill slussanläggningen i Lilla Edet. Det gäller före detta kanalkontoret vid Ljungskilevägen och slussvaktarbostaden med tillhörande carport/förråd vid Strandvägen. De tre byggnaderna står på Sjöfartsverkets fastighet Kanalområdet 1:1.

Kanalkontoret och slussvaktarbostaden omnämns i kommunens kulturarvsplan som byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde. De ingår även i en särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö tillsammans med befintlig och äldre slussanläggningar. Byggnaderna rivs eller flyttas för att ge plats åt en ny slussanläggning som ska säkra sjöfarten utmed Göta älv. Slussen är en förutsättning för transporter utmed älven och är ett riksintresse för kommunikationer. Slussverksamheten bedöms väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara byggnaderna. Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

## Beskrivning av ärendet

### Ansökan

Ansökan avser rivning eller omplacering av tre byggnader intill slussanläggningen i Lilla Edet. Det gäller före detta kanalkontoret vid Ljungskilevägen och slussvaktarbostaden med tillhörande carport/förråd vid Strandvägen. De tre byggnaderna står på Sjöfartsverket fastighet Kanalområdet 1:1.

Byggnaderna rivs för att ge plats åt den nya slussen som planeras byggas på platsen.

Det pågår en dialog med Lilla Edets kommun om att flytta slussvaktarbostaden in i Ströms slottspark.

### Förutsättningar

För fastigheten gäller byggnadsplan för Ströms samhälle och Strandbacken med beteckning 15-STY-2978 som fick laga kraft den 19 juni 1958. Markanvändningen är område för kanaltrafik. De tre byggnaderna saknar planskydd.

Den sökta åtgärden är planenlig.

### Planeringsunderlag

Markförhållanden: Byggnaderna som står nära slussen ligger inom Statens geotekniska instituts ansvarsområde. Område med medelhög skredrisk.

Riksintresse för naturvård: Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO 14122). Värdena finns i geologi, älvdal, vattendrag, strandäng, limnogen strandkomplex, sumpskog, ädellövskog, bergbrant, odlingslandskap, naturbetesmark, äng flora och fauna.

Kulturarvsplanen: Fall- och slussområdet med Ströms slott, Hjärtums och Fuxerna socken. Förtätad och storslagen miljö av central betydelse för Lilla Edets historia och för upplevelsen av älvrummet. Det kulturhistoriska värdet består i hög grad av små detaljer som tillsammans bidrar till en miljö med stora kulturhistoriska värden.

Ströms sluss är en av 6 slussar i Göta älv. Tillsammans med 1844 års sluss och 1607 års slussanläggning på den östra sidan speglas kanalsjöfartens historiska utveckling och expansion. Slussen från 1607 är Sveriges första sluss. Den gjorde Göta älv segelbar upp till Åkerström och var ett steg i planerna på att skapa en farbar segelled från Östersjön till Kattegatt.

De tre slussarna från olika århundranden med tillhörande byggnader utgör uttryck för miljön. Befintlig Ströms sluss uppfördes mellan åren 1913-1916. Kanalkontor, slussvaktarbostad och manöverhytt är från tiden och uppförda efter kanalverkets mönsterritningar. Trots förändringar har byggnaderna ett stort miljömässigt och lokalhistoriskt värde.

Kulturarvsplanen rekommendation för den utpekade bebyggelsen är att den bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Ny bebyggelse bör övervägas noga och placeras med hänsyn till befintliga värden och ges en omsorgsfull utformning.

## **Motivering till beslutet**

Lagparagrafer som beslutet grundar sig på

Vilka åtgärder som kräver lov samt bestämmelser gällande handläggningen av dessa ärenden framgår av plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslut rörande rivningslov beslutas med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Kontrollansvarig godkänns med stöd av 10 kap. 9 § PBL.

Med stöd av 10 kap. 22 och 23 §§ PBL godkänner nämnden genom startbeskedet att åtgärden får påbörjas. Nämnden beslutar att tekniskt samråd inte krävs inte detta ärende 10 kap. 14 § PBL.

I startbesked ska nämnden fastställa kontrollplanen, bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, och bestämma vilka handlingar som ska lämnas in till nämnden inför beslut om slutbesked, enligt 10 kap. 24 § PBL.

Avgiften fastställs med stöd av 12 kap. 8 § PBL och i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige.

## **Bygglövsenhetens bedömning**

Sjöfartsverket ansöker om att få riva före detta kanalkontoret som idag används av Sjöfartsverkets lotsar och slussvaktarbostaden med tillhörande förråd/carport. Eventuellt kommer slussvaktarbostaden flyttas in i Ströms slottspark, förhandling pågår mellan Trafikverket och kommunen.

Kanalkontoret och slussvaktarbostaden tillhör dagens slussanläggning och stod klara 1916, strax väster om sin föregångare. Tillsammans med slussen och manöverhytten utgör de en välbevarad och intakt slussmiljö.

Både kanalkontoret och slussvaktarbostaden är utformade efter mönsterritningar med inspiration från tidigare slussbyggnader som funnits bland annat i Lilla Edet. Byggnader i samma arkitektur och färgsättning återkommer med visa platspecifika anpassningar i Trollhättan och Vänersborg. Tillsammans med slussar, kanaler och byggnader på de tre orterna utgör de Trollhätte kanal.

Det före detta kanalkontoret står närmast slussen. Här finns kök, arbets- och sovplatser för Sjöfartsverkets lotsar. Lite högre upp i terrängen ligger slussvaktarbostaden, inredd med två bostadslägenheter. Att de två byggnaderna har ett nära samband med varandra syns inte bara i arkitekturen utan även av hur de är placerade i förhållande till varandra samt av den slussvaktarenstrappa som löper mellan tomterna.

De båda byggnaderna har en avskalad panelarkitektur med liggande ljus panel på bottenvåningen, stående rödmålad panel på övervåningen samt markerade hörn. Byggnaderna vilar på gråstensgrunder. Under del av slussvaktarbostaden finns även en källare. Takmaterialet är av rött lertegel. Båda byggnaderna har takkupor, större på bostadshuset och mindre på kontoret.

Byggnaderna berättar om slussmiljöns utveckling och förändring och har ett högt pedagogiskt och miljömässigt värde. De äldre slussarna och resterna av dem visar på sjöfartens utveckling och hur fartygen har förändrats men visar även på kontinuitet och hur viktig slussningen har varit för Lilla Edet. Sedan den första slussen byggdes i början av 1600-talet har miljön varit i ständig förändring. Byggs den nya slussen på platsen kommer det att ligga fyra slussgenerationer intill varandra, vilket är av betydelse för älven som riksintresse för kommunikationer. Den nya slussen säkra Göta älv som en viktig och hållbar transportled för sjöfrakt.

Ingen av de tre byggnaderna kan bevaras på platsen, då de hamnar mitt i den nya triangelslussen. Möjligheten att flytta byggnaderna i stället för att riva dem bör nog undersökas. De bör i första hand placeras intill älven och slussområdet, där de hör hemma, men om det inte går kan något värde bevaras genom att flytta dem till en helt ny plats utan koppling till älven. Även om det blir aktuellt att flytta byggnaderna behövs ett rivningslov för den plats där de står idag.

När olika värden och intressen ställs emot varandra väger intresset av att bevara farleden och slussningen tyngre än att bevara byggnaderna på deras ursprungliga plats varför rivningslov bedöms kunna ges.

## Avgift

Avgift för handläggningen av ärendet tas ut enligt tabell A6.2 i taxan och utgörs av en rivningslovsavgift på 2 910 kr för planerlig åtgärd samt av en avgift för start- och slutbesked utan tekniskt samråd på 2 320 kr.

Ansökan var komplett den 25 november 2025 vilket ger en handläggningstid på 7 veckor. Det finns därför inte skäl att sätta ner avgiften.

Faktura skickas separat.

## Upplysningar

- Beslutet går att överklaga, se bifogad överklaganhänvisning.
- Ett rivningslov upphör att gälla 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.
- Ett startbesked för lovpliktig åtgärd upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla.
- Beslut om bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det gäller även om beslutet inte har vunnit laga kraft.
- Om byggstart sker innan beslut om rivningslov har vunnit laga kraft sker detta på byggherrens egen risk.
- Innan åtgärden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats, om inte något annat framgår av detta beslut.
- Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.

Emma Bönnevig  
Bygglovshandläggare

**Beslut skickas till**  
Sökanden  
Kontrollansvarig för kännedom

**Beslutet meddelas**  
Fastighetsägarna till Ström 2:4, 1:65, 1:150 Ryk 3:6, Västra Röd 1:9 och Edet 2:22.

**Beslutet kungörs**  
Post- och Inrikes Tidningar



## Beslut efter ansökan om förhandsbesked för tre villatomter på fastigheten Låcktorp 1:18

Dnr MB-2025-759

### Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked för tre villatomter som avses bebyggas med enbostadshus ges inte.

Avgiften för beslutet: 8 368 kr.

### Beslutsunderlag

- Översiktlig lokaliseringskarta
- Ansökan, dnr MB-2025-759-1
- Situationsplan, dnr MB-2025-759-2
- Yttrande från Vattenfall, dnr MB-2025-759-7
- Yttrande från Trafikverket, dnr MB-2025-759-8
- Yttrande från fastighetsägare till Skövde 1:8, dnr MB-2025-759-9
- Yttrande från fastighetsägare till Skövde 1:8, dnr MB-2025-759-10
- Yttrande från fastighetsägare till Skövde 1:18, dnr MB-2025-759-11
- Yttrande från fastighetsägare till Skövde 1:18, dnr MB-2025-759-12
- Utlåtande från miljöenheten, dnr MB-2025-759-13
- Tjänsteskrivelse daterad 2025-12-17

### Sammanfattning av ärendet

Ale-Skövdeortens Bygdegårdsförening ansöker om förhandsbesked för tre villatomter på cirka 1500-1800 m<sup>2</sup>/styck. Tomterna placeras kring en gemensam plats med ett eller flera karaktärsträd som kan fungera som en mötesplats för de boende.

Utifrån platsens förutsättningar, de kultur- och naturvärden som finns tillsammans med flera allmänna och enskilda intressen och den inverkan planerad bebyggelse får på omgivningen bör bebyggelsens lämplighet prövas och regleras i en detaljplan, vilket det även finns stöd för i kommunens översiktsplan. Bygdegårdens funktion omnämns i kulturarvsplanen, även om fastigheten inte ingår i den utpekade kulturmiljön, som en del av sockencentrumet kring Ale-Skövde kyrka. Bygdegården har en stark förankring i bygden och utgör en viktig samlingsplats. Även om bygdegården har förvanskats genom en ovarsam tillbyggnad finns det ett kulturhistoriskt värde i funktionen, vilket kan behöva förankras i en detaljplan. En bebyggelse som är under förändring men även innehåller byggnadsverk som bör bevaras vinner på att regleras i ett sammanhang där hänsyn tas till den fysiska miljön. Föreslagen bebyggelse bör föregås av planläggning med stöd av 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

## Beskrivning av ärendet

Ale-Skövdeortens Bygdegårdsförening ansöker om förhandsbesked för tre villatomter på cirka 1500-1800 m<sup>2</sup>/styck. Tomterna placeras kring en gemensam plats med ett eller flera karaktärsträd som kan fungera som en mötesplats för de boende. Förslagsvis vänds huvudentréerna med en grund förgårdsmark mot den gemensamma platsen och gatan för att skapa en social gemenskap och bykänsla. Trädgårdarna ramas in med häckar för att skapa en tydlig gräns mellan de privata tomterna och den gemensamma mötesplatsen. De nya tomterna nås via befintlig infart, norr om tomterna, som kompletteras med en ny gata. Förslagsvis byggs gatan runt mötesplatsen vilket ger möjlighet till rundkörning. I anslutning till den allmänna platsen anläggs gemensammanläggningar för vatten och avlopp.

## Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Översiktsplanen (ÖP2012) anger samhällsområde med följande rekommendation för ny bebyggelse:

Inom tätorternas närområde råder stark efterfrågan på mark. All ny bebyggelse ska därför prövas i detaljplan. Beskrivningar och kartor i översiktsplanens avsnitt ”*Samhällellenas utveckling*” kan tillsammans med tillämpliga delar av översiktsplanen i övrigt tjäna som underlag för planläggningen.

Ansökan strider mot rekommendationen i översiktsplanen.

Nedan följer en kort beskrivning och förutsättningarna för utvecklingen av Nygård.

### *Nygård*

*Orten ligger utmed väg 1996 cirka fyra kilometer nordost om Lödöse och omges av öppna landskap med jordbrukskaraktär. Flytt av Norge- Vänerbanan, som numera går i en tunnel direkt söder om Nygård, har gett nya förutsättningar för en framtida tätortsutveckling på ömse sidor av landsvägen.*

*Centralt i Nygård ligger en idrottsplats som omges i huvudsak av småhus från 1970- och 1980-talen. Mindre verksamheter med småindustri finns i samhällets utkant.*

*Områden för nya bostäder i Nygård kan utvecklas norr om landsvägen i västra delen av samhället. Ny bebyggelse kan verka för att knyta landsbygdskyrkan Ale-Skövde närmare samhället.*

*De geotekniska säkerhetsriskerna kan innebära begränsningar för utveckling av markanvändningen i Nygård och behöver utredas i fortsatt planarbete.*

## Planeringsunderlag

Bestämmelser & rättigheter: Inom fastigheten finns en vattentäkt som nyttjas av flera (4 stycken) närboende.

Markförhållanden (även föroreningar): Marken utgörs av lera och berg enligt SGU. På grund av fina jordarter i lutning finns risk för skred. Leran gör marken sättningskänslig.

Naturvärden: Eventuellt generellt biotopskydd, allé

Kulturarvsplanen: Gränsar till utpekad kulturmiljö, miljön vid Ale-Skövde kyrka, Ale-Skövde socken. Kulturmiljön utgörs av ett klassiskt sockencentrum med kyrka, kyrkogård och prästgård med tillhörande löneboställe samt skola och bygdegård.

Buller: Trafikbuller från väg 2000.

Radon: Låg- och normalrisk

## Yttranden från remissinstanser

Utlåtande från miljöenheten: I första hand bör ny bebyggelse förläggas på en plats som medför minsta möjliga ingrepp i naturmiljön. I det aktuella fallet bör en annan placering av de nya tomterna övervägas.

Platsen består av igenväxt jordbruksmark i direkt anslutning till en tidigare gårdsmiljö kopplad till den nuvarande bygdegården. Tomt 2 är placerad på ett litet skifte åkermark mellan en bergsrygg och landsvägen. Bergsryggen och den branta västra delen av fastigheten där tomt 1 och 3 är placerad har historiskt utgjort inägor och högst troligen nyttjats som betesmark. Spår av värdefull flora (Mandelblom, Bergsyra och Johannesört) finns på och runt berghällarna.

Naturbetesmark är en bristvara i landskapet. Att bygga på naturbetesmark som är i bruk eller som skulle kunna restaureras bör undvikas. Placeras de nya tomterna enligt ansökan bedöms det ge en negativ påverkan både på biologisk mångfald och landskapsbilden. En lämpligare placering av de tre nya tomterna skulle vara att placera dem på den flacka åkermarken längs fastighetens östra del och landsvägen.

Vissa småbiotoper i jordbruksmark omfattas av generellt biotopskydd. Vid fältbesöket noterades en rad med träd längs infarten som kan utgöra en skyddad allé. Kontakt behöver tas med länsstyrelsen om dessa träd påverkas av den planerade bebyggelsen.

Den östra delen av fastigheten består av ett mindre skifte åkermark, som är avgränsat av bygdegården i norr och en skogsdunge i söder. Utifrån den begränsade storleken på skiftet bedöms det inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Inrättande av avloppsanläggning är tillstånds- eller anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Ansökan om tillstånd sker till miljöenheten i Lilla Edets kommun. Av ansökan framgår inte var utloppet till recipient planeras, det är troligt att Låcktorpsbäcken utgör recipient och den preliminära bedömningen är därmed att hög skyddsnivå både vad gäller miljöskydd och hälsoskydd gäller. Slamavskiljare och minireningsverk ska vara åtkomliga för slamsugningsfordon.

*”Närliggande bostadsområden har pekats ut som sådana bebyggelseområden där kommunen kan vara skyldig enligt 6 § vattentjänstlagen att i ett större sammanhang ordna vatten och avlopp om det finns behov med hänsyn till hälsa eller miljö. Varje nytillkommande utsläpp ökar detta behov.”*

Trafikverket: Trafikverket har erinran på ansökan. Ansökan behöver kompletteras med en bullerutredning innan positivt förhandsbesked ges.

Fastigheten Låcktorp 1:18 ligger intill väg 2000 för vilken Trafikverket är väghållare. Vägens säkerhetszon är minst tre meter från vägkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Vägområdet är det område som behövs för vägens drift och underhåll och ska lämnas helt fritt från alla typer av åtgärder. I vägområdet ingår körbana, vägens sidoområde med dike, dikeskrön och en mindre remsa mark om 0,5 meter.

Befintlig väganslutning ska användas. Om väganslutningen behöver ändras, genom t.ex. breddning ska sökande ansöka om ändrad väganslutning hos Trafikverket.

Enligt Trafikverkets bedömning finns risk att riktvärdena för trafikbuller överskrids. Ansökan bör därför kompletteras med en bullerutredning som redovisar beräknade ljudnivåer inklusive konsekvenser för åtgärden. Utredningen ska ta hänsyn till ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid befintlig trafikmängd samt för prognostiserade trafikflöden för 2045 både vid fasad och uteplats.

Dagvatten och avloppsvatten får inte belasta Trafikverkets vägdiken, vägtrummor och andra anläggningar. Därför behöver hanteringen av dagvatten och avloppsvatten redovisas inför en lovansökan.

Marken består av lera och berg enligt SGU:s jordartskarta. Lera gör att marken är känslig för belastningsförändringar. Nya byggnader får inte påverka vägens stabilitet. Marken kan sannolikt bebyggas men inför ett bygglov behöver geotekniken kontrolleras av en geotekniker.

Vattenfall: Vattenfall Eldistribution AB har i södra och östra delen av fastigheten Låcktorp 1:18 en 0,4 kV markkabel. I området finns även 11 kV markkabel. Vid byggnation vid en markkabel med lågspänning ska hänsyn tas åtkomsten till kabel så att den kan underhållas. Därför får ingen byggnad placeras ovanpå markkabeln. Kan riktlinjen hållas har Vattenfall inget att erinra mot ansökan.

### Yttrande från sakägare

Berörda sakägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägare till Låcktorp 1:16, 1:26 och 1:24 samt Skövde 1:8, 1:7, 1:3 och 1:18 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från Skövde 1:8 och Skövde 1:18 som i korthet framfört följande:

- Bostadshus i bygden är huvudsakligen mangårdsbyggnader på jordbruksfastigheter. Den föreslagna sammanhållna tomtbildningen och byggnationsförslag ansluter inte till lokal tradition.
- Tomterna ligger i närhet till Ale-Skövde kyrka. Ny bebyggelse bör endast medges om stor hänsyn kan tas till kulturlandskapet/kulturvärdena på platsen.
- Avståndet mellan tomterna och ett aktivt gårdscentrum är kort.
- Platsen gränsar till mark som vi arrenderar för vårt jordbruk. Marken nås via parkeringsplatsen vid bygdegården och länsväg 2000 används delvis som brukningsväg.
- Ett modernt jordbruk avger ”störningar” av olika slag och omfattning, vilka även varierar över årtiderna. Det finns därför risk för framtida konflikter.
- Vi får idag klagomål från boende i Nygård att vårt lantbruk stör och begränsar villalivet och ”de självpåtagna rättigheter som tas på vår mark är ofta mycket störande för djur och verksamhet”.
- Ny villabebyggelse bör lokaliseras till Nygård.
- Byggnadernas placering är inte lämpligt i förhållande till omgivningen.
- *”Är det god hushållning ur ett samhällsperspektiv att använda den föreslagna marken för ändamål som väl uppfylls inom detaljplanen för närbelägna Nygårds tätort?”*
- Tvåvåningshus kommer förstöra den lantliga helhetsbilden.
- Vad som menas med gemensam vattentäkt behöver förtydligas. Idag tar fyra hus /lokaler vatten från bygdegården. Vattenledningen går vid infartsvägen. Hur ska den hanteras?
- Byggnationen medför ökad trafik på en smal väg.
- Är det lämpligt att bo intill bygdegården, där det emellanåt blir stöjt och stökigt?
- Svårt att få en förståelse för hur de nya husen ska utformas.
- Kommer man behöva spränga berg? Om sprängning blir aktuellt får den inte påverka befintliga hus.

- Utsikten och naturupplevelsen kommer försämrans.

Synpunkterna bemöts under ”Bygglovsenhetens bedömning”.

## Kommunicering

Inför beslutet har sökande getts möjlighet att ta del av det som tillförts ärendet av andra. Inkommer synpunkter kommer de presenteras för nämnden vid sammanträdet.

## Motivering till beslutet

### Lagparagrafer som beslutet grundar sig på

Förutsättningarna för förhandsbesked samt bestämmelser gällande handläggning av förhandsbesked framgår av plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Om ett förhandsbesked är en lämplig åtgärd på en avsedd plats prövas enligt 9 kap. 17 § PBL. Åtgärden prövas mot tillämpliga delar av förutsättningarna för att ge bygglov enligt 9 kap. 31 §.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att markområden (*och vattenområden*) ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Hushållsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Mark får endast bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet enligt 2 kap. 2 § PBL.

Av 2 kap. 5 § framgår att byggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg och vattenförhållandena,
3. trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfall, elektronisk kommunikation och samhällsservice,
4. möjligheten att förebygga vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar,
5. risk för olyckor, översvämning och erosion.

Byggnader ska placeras på den avsedda platsen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, möjligheten att hantera avfall, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö, enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Tillägg i bebyggelsen ska ske varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tas till vara, enligt 2 kap. 6 § andra stycket PBL.

Bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga omgivningsbuller, enligt 2 kap. 6a § PBL.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva om ett markområde är lämpligt att bebygga och reglera bebyggelsens utformning för:

1. en sammanhållen bebyggelse om det med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan om omgivningen finns behov av samordning

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras om regleringen behöver ske i ett sammanhäng med hänsyn till den fysiska miljön
3. byggnadsverk (ej vindkraftverk och attefallshus) om:
  - det får betydande inverkan på omgivningen
  - det råder stor efterfrågan på området för bebyggande
  - det placeras i närheten av en verksamhet där allvarliga kemikalieolyckor kan ske

Om byggnadsverkets lokalisering kan prövas i förhandsbesked eller bygglov och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra betydande miljöpåverkan behöver detaljplan ej upprättas.

4. Ny verksamhet som kan leda till allvarliga kemikalieolyckor.

Avgiften fastställs med stöd av 12 kap. 8 § PBL och i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige, samt reduceras enligt 12 kap. 8a § PBL.

Byggnaders lokalisering och placering får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, enligt 2 kap. 9 § PBL.

Byggnaders lokalisering och placering får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, enligt 2 kap. 9 § PBL.

### Bygglösenhetens bedömning

Fastigheten Låcktorp 1:18 ligger utmed väg 2000, knappt en kilometer väster om Nygård. Mellan Nygård och den aktuella platsen ligger Ale-Skövde kyrka, som utgör ett äldre sockencentrum. Miljön intill kyrkan är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturarvsplan.

På den norra delen av fastigheten Låcktorp 1:18 står Ale- Skövdeorternas bygdegård. Byggnaden uppfördes ursprungligen som mangårdsbyggnad till en gård på platsen. Strax sydväst om bostadshuset låg gårdens ekonomibyggnader. Idag finns rester från en källargrund av gråsten bevarad. På platsen går det än idag att skönja vägen ner till jordbruksmarken i dalgången. Även i faunan på platsen finns spår av den tidigare markanvändningen. I gräset bland stenhällar växer blommor som visar att marken använts för naturbete.

Terrängen är lätt kuperad till följd av en bergsrygg som sträcker sig längs med landsvägen. På flera platser inom fastigheten ligger berg i dagen och i väster återfinns en bergskant innan marken övergår i ett böljande jordbrukslandskap. Befintlig bebyggelse följer bergsryggen och landsvägen. Öster om landsvägen ligger Ale-Skövde kyrka med begravningsplats, fornlämningsfält och spridda mindre gårdar.



Gården på platsen, flygfoto från 1960.

Platsen för de tre nya tomterna utgörs av före detta naturbetesmark och ett mindre skifte åkermark i träda. Landskapet utgörs av ett småskaligt jordbruk mellan två högre berg. Det öppna landskapet gör att man från bergsryggen har fria siktlinjer. Människorna som levt här har förhållit sig till platsen, anpassat bebyggelsen till terrängen och markens beskaffenhet. Kulturlämningar som stengrunden och bruksvägen tillsammans med faunan berättar om platsen historia och hur den har använts. Utifrån markens beskaffenhet, läge och efterfrågan på tomter bedöms inte bostadsändamål vara det som marken är mest lämpad för. Ur allmän synpunkt bedöms det med lämpligt att bevara marken som jordbruks- eller naturmark.

Byggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet utifrån jord- och bergförhållandena. Det faktum att terrängen är kuperad och delvis utgörs av en bergsrygg medför sannolikt omfattande bearbetning av marken för att göra den lämplig att bebygga. Detta ger en negativ påverkan på landskapets karaktär. De två tomterna i väster bedöms bli olämpliga som villatomter med hänsyn till bergskanten och risken för fallolyckor till följd av markens nivåskillnad.

Förutsättningarna för att kunna ordna avlopp behöver utreddas ytterligare. Området belastas idag av många enskilda avlopp. Närliggande bostadsområde har pekats ut som sådant bebyggelseområde där kommunen kan vara skyldig att ordna vatten och avlopp enligt 6 § vattentjänstlagen. Varje nytillkommet utsläpp ökar detta behov med hänsyn till hälsa och miljö.

Trafikverket påpekar i sitt yttrande att det kan förekomma omgivningsbuller från landsvägen. Att under lång tid utsättas för trafikbuller kan påverka människors hälsa. De förordar därför att en bullerutredning görs innan positivt förhandsbesked ges, för att fastställa att bostäderna lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

En sakägare har framfört risk för att aktiviteter på bygdegården, støj och stim, kan medföra olägenheter för boendet och att klagomål kan begränsa hur och när lokalen kan och får användas. Bygglovsenheten menar att det föreligger hög risk att närboende kan komma att störas när bygdegården används, särskilt vid sena aktiviteter och festligheter. Störningen bedöms dock vara begränsad och endast ske vid enstaka tillfällen.

Ändringar och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen respekteras och tas tillvara. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden ska skyddas. De tre nya villatomterna anläggs i direkt anslutning till en kulturmiljö. Därför behöver bebyggelsens lokalisering och utformning ta hänsyn till den bebyggelsetradition som finns på platsen. Att uppföra ett villaområde med flera mindre tomter runt ett tun är ett bebyggelsemönster som inte är anpassat till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag.

Platsen gränsar till ett aktivt jordbruk. Det finns risk för att konflikter uppstår mellan pågående verksamhet och boende. Det kan röra klagomål på buller, damm, ljus, lukt och allergener. Den enskildes intressena av att kunna fortsätta bruka marken utan att behöva ta hänsyn till eller göra anpassningar för boende bedöms väga tungt. Det är en förutsättning för att kunna bedriva ett attraktivt småskaligt lantbruk som bidrar till en levande landsbygd.

Den ökning av trafik som tre nya bostäder på platsen medför bedöms inte påverka trafiksäkerheten nämnvärt. Däremot är placeringen av in- och utfarten till det nya bostadsområdet viktig. Om in- och utfarten skulle flyttas, och inte placeras enligt ansökan, skulle det kunna bidra till en sämre trafikmiljö med ökad risk för olyckor. Detta gäller framför allt om in- och utfarten flyttas söderut, och närmare befintlig korsning och krön, eftersom sikten då begränsas.

Utifrån platsens förutsättningar, de kultur- och naturvärden som finns tillsammans med flera allmänna och enskilda intressen och den inverkan planerad bebyggelse får på omgivningen bör bebyggelsens lämplighet prövas och regleras i en detaljplan, vilket det även finns stöd för i kommunens översiktsplan. Bygdegårdens funktion omnämns i kulturarvsplanen, även om fastigheten inte ingår i den utpekade kulturmiljön, som en del av sockencentrumet kring Ale-Skövde kyrka. Bygdegården har en stark förankring i bygden och utgör en viktig samlingsplats. Även om bygdegården har förvanskats genom en ovarsam tillbyggnad finns det ett kulturhistoriskt värde i funktionen, vilket kan behöva förankras i en detaljplan. En bebyggelse som är under förändring men även innehåller byggnadsverk som bör bevaras vinner på att regleras i ett sammanhang där hänsyn tas till den fysiska miljön. Bygglovsenheten menar att föreslagen bebyggelse bör föregås av planläggning med stöd av 4 kap. 2 § PBL.

## Avgift

Avgift för handläggningen av ärendet tas ut enligt tabell A7.1 i kommunens bygglovstaxa och uppgår till 10 460 kronor.

Ansökan var komplett den 4 november 2025 vilket ger en handläggningstid på 11 veckor. Det finns därför skäl att sätta ner avgiften med en femtedel till 8 368 kronor.

Faktura skickas separat.

## Upplysningar

Detta beslut kan överklagas, se bifogad information om *Hur man överklagar*.

Emma Bönnestig  
Bygglovshandläggare

Beslut skickas till  
Sökanden (med förenklad delgivning och överklaganhänvisning)  
Trafikverket, för kännedom, trafikverket@trafikverket.se



## Beslut efter ansökan om bygglov för nybyggnad av byggmoduler på fastigheten Klostret 4:3

Dnr MB-2025-678

### Förslag till beslut

Bygglov för nybyggnad av byggmoduler ges inte.

Avgiften för beslutet: 13 480 kr.

### Handlingar som tillhör beslutet

- Tjänsteskrivelse, daterad 2025-12-18
- Nybyggnadskarta (situationsplan), dnr MB-2025-678-2
- Fasad- och planritning, dnr MB-2025-678-8

### Beslutsunderlag

- Översiktlig lokaliseringsskarta
- Ansökan, dnr MB-2025-678-1
- Yttranden från remissinstans SGI, dnr MB-2025-678-11
- Yttranden från Trafikverket, dnr MB-2025-678-16
- Yttrande från sakägare på fastigheten Klostret 5:1 och 5:2, dnr MB-2025-678-17
- Sökandes svar på kommunikering, dnr MB-2025-678-6 och 9
- Sökandes svar på remissyttrande och synpunkter från granne dnr MB-2025-678-21

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av byggnad med bland annat personalutrymme såsom omklädningsrum och toaletter. Byggnaden består av tre byggmoduler som byggs samman i en enhet. Byggnaden blir 9,2 x 18,5 meter och 3,8 meter hög. Fasaderna blir i gul stående träpanel. Taket blir i svart papp och är platt. Byggnaden placeras på plintar.

Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende användningen. Åtgärden bedöms som industri, då det rör sig om en personalbyggnad för pågående industriverksamhet. Detaljplanen anger markanvändningen park och/eller plantering för den aktuella platsen.

Planens syfte bedöms vara att denna del av planen inte ska bebyggas varför åtgärden inte överensstämmer med planens syfte.

En samlad bedömning är att avvikelserna inte ses som en liten avvikelse och att de inte är förenliga med detaljplanens syfte, inte tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, inte

är ett allmänt intresse eller inte innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

## Beskrivning av ärendet

### Ansökan

Ansökan avser nybyggnad av byggmoduler. Byggmodulerna kommer att användas för personalutrymme med plats för omklädningsrum, toaletter och rum som kan användas för olika ändamål. Byggnaden blir 9,2 x 18,5 meter och 3,8 meter hög. Fasaderna blir i gul stående träpanel. Taket blir i svart papp och är platt. Byggnaden placeras på plintar.

Byggnaden ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

### Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan Lödöse samhälle med beteckning 15-STY-1212 som fastställdes 19 januari 1955. Planens syfte är bland annat att ge möjlighet till att utöka Lödöse varvs markområde. För det aktuella markområdet anger detaljplanen att marken ska användas för park och/eller plantering.

Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende användningen. Åtgärden bedöms som industri, då det rör sig om en personalbyggnad för pågående industriverksamhet. Detaljplanen anger markanvändningen park och/eller plantering för den aktuella platsen.

Aktuell del av fastigheten Klostret 4:3 har planstridigt utgångsläge då flera byggnader är placerade på mark avsedd för park och/eller plantering.

### Planeringsunderlag

Markförhållanden: Området ligger inom SIG:s ansvarsområde utmed Göta älvdalen. Enligt Göta älv-utredningen har området en låg skredrisk samt en låg sannolikhet för skred. Vid utfyllnad och laster finns risk för sättningar.

Översvämning: Geoteknisk utredning visar att området är låglänt och kan översvämmas vid högvatten.

### Yttranden från remissinstanser

Statens Geotekniska institut (SGI): I Göta älv-utredningen finns en nära belägen stabilitetssektion som är modellerad med markbelastning 20 kPa, som visar på tillfredsställande stabilitetsförhållanden. Under förutsättning att last från planerad byggnad inte överskrider denna belastning, har vi inga synpunkter på ansökan.

Trafikverket: Avstånd till järnväg är mindre än 30 meter, endast verksamhet som inte är störningskänsligt och där människor endast vistas tillfälligtvis kan finnas inom 30 meter från spårmit. Dagvatten och avloppsvatten ska hanteras inom fastighetens gränser. Den tillkommande bebyggelsen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka järnvägsanläggningen negativt. Trafikverket bedömer risken för detta som liten. Byggnadens närhet till transportled för farligt gods gör att kommunen bör göra en bedömning av riskerna för farligt gods. Förutsatt att detta beaktas har Trafikverket inget att invända mot att bygglov beviljas.

## Yttrande från sakägare

Berörda sakägare har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägare till Klostret 1:17, 1:27, 1:28, 1:29, 5:1, 5:2, 6:1, Kroken 2:52, Spetalen 1:9, 1:17 och 1:33 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från Klostret 5:1 och 5:2 som i korthet framfört följande:

- Byggnaden avviker från detaljplanen och uppfyller inte krav på inre tillgänglighet.
- Fastighetsägaren har själv fått avslag på ansökan om att uppföra liknande byggnad. Det är därför orimligt att göra avsteg från samma regelverk för en byggnad med motsvarande karaktär.

## Kommunicering

Inför beslutet har sökande getts möjlighet att ta del av bedömningen och det som tillförts ärendet av andra. Sökande har i korthet framfört följande:

- Det har tidigare fått godkänt att uppföra ca 2500 m<sup>2</sup> byggnader trots att yta är klassad som parkmark.
- Verksamhetsutövaren har ett växande behov och sökande (fastighetsägaren) är rädd att verksamhetsutövaren flyttar sin verksamhet om man inte får detta behov tillgodosett.
- Man har tidigare fått bygglov för en liknande byggnad på en annan plats med samma förutsättningar.
- Det finns inga andra lokaler att inhysa det byggnaden ska innehålla och ingen annan mark för att placera byggnaden på. Därtill behöver byggnaden ligga i nära anslutning till övrig verksamhetslokal.

Synpunkterna bemöts under ”Bygglovsenhetens bedömning”.

## Motivering till beslutet

### Lagparagrafer som beslutet grundar sig på

Vilka åtgärder som kräver lov samt bestämmelser gällande handläggningen av dessa ärenden framgår av plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslut rörande bygglov/marklov/rivningslov beslutas med stöd av 9 kap. 30, 31b, eller 31c §§ PBL.

Avgiften fastställs med stöd av 12 kap. 8 § PBL och i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige, samt reduceras enligt 12 kap. 8a § PBL.

### Bygglovsenhetens bedömning

Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende användningen. Åtgärden bedöms som industri och planen medger användningen park och/eller plantering.

Enligt 9 kap 31 c § PBL får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Planens syfte är att den norra delen av fastigheten Klostret 4:3 ska användas som park och/eller plantering sannolikt i syfte att utgöra en skyddsbarriär till den tunga varvsindustrin. Den ansökta åtgärden överensstämmer inte med planens syfte.

En avvikelse mot användningen kan inte ses som liten. Den kan inte heller ses som att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaden är inte av begränsad omfattning då den upptar 170 m<sup>2</sup> av parkmarken. Den kan inte heller ses som ändamålsenlig, då byggnadens användning saknar koppling till parkmark.

Verksamhetsutövaren kan inte anses representera det allmänna intresset. Det saknas även ett gemensamt behov eftersom byggnationen endast gynnar en enskilds intresse. Ingen annan än verksamhetsutövaren har nytta av åtgärden. Byggnationen utgör inget lämpligt komplement till användningen park och/eller plantering.

Sökande framför i sitt svar på kommunikering att det tidigare har medgivits bygglov som inte följer planbestämmelserna. Bygglovsenheten har sökt äldre bygglov gällande fastigheten men handlingar saknas i bygglovsarkivet. Det går därför inte att veta hur avvikelserna mot markanvändningen har hanterats. I äldre lagstiftning (byggnadsstadgan) fanns större möjlighet till undantag mot idag. Den troligaste förklaringen är att byggloven medgivits med dispens med stöd av äldre lagstiftning. Bygglovet som beviljades för en liknade byggnad från 2023 är svårare att förklara. Vi får konstatera att det blivit fel och bara för att ett fel en gång begåtts betyder inte det att samma fel ska göras om.

Bygglovsenheten har upprepade gånger ställt frågan till sökanden om det inte finns alternativa lösningar som inte avviker från användningen i detaljplanen. Sökande har då anfört att det inte finns andra lokaler att inhysa det byggnaden ska innehålla och ingen annan mark att placera byggnaden på.

Det är svårt för bygglovsenheten att avgöra om det finns plats i andra byggnader inom området men kan konstatera att det är gott om friyta inom den del av detaljplanen som medger industri inom rimligt avstånd från verksamheten.

Slutligen konstaterar bygglovsenheten att utformningskravet avseende tillgänglighet inte uppfylls eftersom det saknas en tillgänglig toalett i byggnaden.

## Avgift

Avgift för handläggningen av ärendet tas ut enligt tabell A1.1 i taxan och utgörs av en bygglovsavgift på 16 850 kr ej planenlig åtgärd.

Ansökan var komplett den 5 november 2025 vilket ger en handläggningstid på 11 veckor. Det finns därför skäl att sätta ner avgiften med en femtedel till 13 480 kronor.

Faktura skickas separat.

## Upplysningar

- Beslutet går att överklaga, se bifogad överklaganhänvisning.

Henrik Wüst  
Bygglovshandläggare

Beslut delges  
Sökande