

BLN § 134

BYGG.2025.439

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 4:47

Beslut

Bygglovsnämnden beviljar Bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten SIMSJÖBORG 4:47 enligt 9 kap. 31, § plan- och bygglagen (PBL).

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende enligt 10 kap. 9 § PBL.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende enligt 10 kap. 14 § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygglovsnämnden lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Avgiften för bygglovet är 7 554 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för bygglovsavgiften skickas separat.

Yrkande

Mathias Hjärtqvist (S), Johan Fogelberg (M) och Per Carlemalm (M) yrkar på att bygglovsnämnden fattar beslut idag 2025-10-23

Yrkande

Per-Henrik Hallberg (SD) och Mikael Franzén (MP) yrkar på att ta beslut idag, 2025-10-23

Beslutsgång

Ordförande ställer yrkandena mot varandra och finner att bygglovsnämnden beslutar att bevilja bygglov idag 2025-10-23 enligt yrkande från Mathias Hjärtqvist (S) med flera samt Per Henrik Hallberg (SD) och Mikael Franzén (MP).

Bakgrund



Orienteringskarta

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2025-10-23

Ansökan gäller tillbyggnad av fritidshus om 15 kvadratmeter. Fritidshuset får genom tillbyggnaden en byggnadsarea på 74,6 kvadratmeter. Sökanden har dock meddelat att skärmtaket mot sjön kommer att rivas så att byggnaden får en byggnadsarea om max 75 kvadratmeter.

Simsjöområdet är ett område för fritidshusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser DP418 samt tillägg DP626

Områdesbestämmelserna togs fram 1993 med syfte att *"utgöra [ett] juridiskt stöd för redovisning markanvändningen av hur markanvändningen, bebyggelse och fastighetsbildning skall regleras inom Simsjöområdet enligt program (planbilaga A)".*

Programmet anger i sammandrag följande:

- Simsjöområdet är ett friluftsområde med fritidsbebyggelse.
- Simsjöområdet bedöms i princip vara fullbyggt, dvs att bara enstaka förtätningar kan komma i fråga i området.
- Markanvändning, bebyggelse och fastighetsbildning i Simsjöområdet skall regleras med stöd av områdesbestämmelser.
- All avstyckning skall i princip avse hävdade tomtplatser.
- Gemensamhetsanläggningar skall omfatta vägar, anordningar för avfalls- och latrinhantering samt sommarvattenledningar.
- Gemensamhetsanläggningarna skall förvaltas av en samfällighetsförening.
- Kommunen skall även fortsättningsvis vara huvudman för befintliga besöksparkeringar, allmänna toaletter, badplatser, grönområden, Simsjögården och vattenverket.
- Samfällighetsföreningen skall gentemot kommunen vara abonnent vad gäller vattenförsörjningen. Avtal skall träffas mellan parterna som reglerar villkoren.

Utdrag ur områdesbestämmelsernas syfte

Det framgår tydligt av syftet att det handlar om ett fritidshusområde, där man anser att området är utbyggt maximalt. Bestämmelserna från 1993 (DP418) anger maximala byggrätt om femtio kvadratmeter, för huvudbyggnad, tjugo kvadratmeter för uthus och möjlighet till "friggebod" tio kvadratmeter (det var den då möjliga friggebodsstorleken).

Av områdesbestämmelserna framgår det att man 1993 inte hade tillgång till vatten annat än sommarvatten genom en gemensam kran i söder. Man anger även att man inte avsåg tillåta att vatten dras in till de enskilda fastigheterna. Men man kan tänka sig att utöka antalet tappställen något. Enskilda vattentäkter skulle provas och endast beviljas på de platserna med tillgång till enskilt avlopp. Detta avlopp skulle utgöras av slutna tank. Sopor hämtas från fem platser. Dessa avsåg man bibehålla eftersom latrin hämtades via dessa platser. Man lyfte även att vägnätet är av varierad standard. Inget generellt upprustande planerades men man förespråkade att man skulle se över vissa delar, för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram.

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2025-10-23

Områdesbestämmelserna är mycket restriktiva och det egentliga syftet var att möjliggöra friköp av de kommunala arrendetomter, som dominerade området. Man skriver uttryckligen att området är fullbebyggt.

Bygglovenheten har under åren godtagit avsteg från områdesbestämmelserna. Det växte fram en typ av praxis som möjliggjorde komplettering genom ett uterum om femton kvadratmeter, samt en tillbyggnad om fem kvadratmeter på uthuset.

Under 2000-talet beslutade Miljösamverkan Östra Skaraborg att slutna tankar inte var en möjlig avloppslösning. Det ställdes då krav på kommunalt avlopp i området. I och med att man beslutade om kommunalt avlopp ville man avveckla latrinhämtningen. Det innebar att nya toaletter måste installeras i fritidshusen. Många av tomterna hade då utnyttjat hela sin byggrätt (femtio kvadratmeter huvudbyggnad + femton kvadratmeter uterum och tjugofem kvadratmeter uthus). De hade inte plats att bygga en toalett. För att möjliggöra ett badrum gjorde man ett tillägg till områdesbestämmelserna (DP626). I tillägget möjliggör man ytterligare fem kvadratmeter för huvudbyggnaden samt slår fast de tidigare avstegen. I och med tillägget möjliggjorde man tjugo kvadratmeter tillbyggnad, fem kvadratmeter för badrum och fem extra kvadratmeter för uthuset.

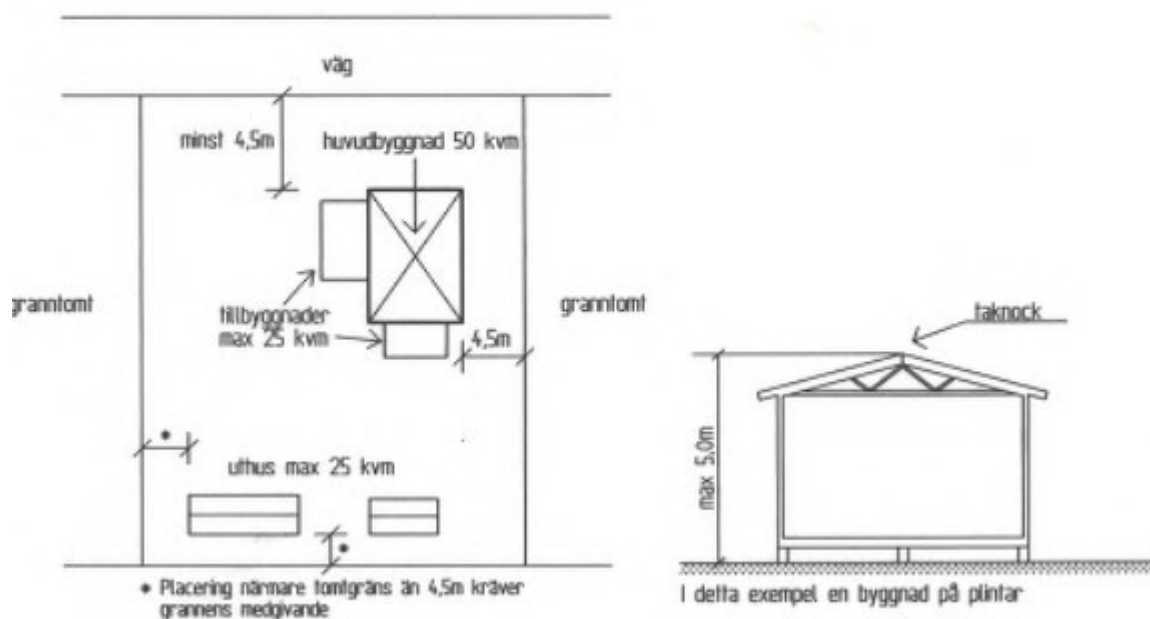
ILLUSTRATION AV BESTÄMMELSERNA

Illustration över möjlig byggnation från 2010-års tillägg

Maximal byggnation blev då som illustreras ovan. Tillägget till områdesbestämmelserna antogs 2010. Attefallsregelverket tillkom 2014. Regelverket bedömdes tillämplbart i området. Det innebär en ytterligare tillbyggnad om femton kvadratmeter på bostadshuset och ytterligare ett uthus om trettio kvadratmeter.

Förutsättningarna för området har alltså ändrats markant under loppet av de 30 år som områdesbestämmelserna har tillämpats. Från att möjliggöra ett litet fritidshus på femtio kvadratmeter utan vatten och avlopp med uthusbyggnader på sammanlagt trettio kvadratmeter (uthus tjugo

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN**2025-10-23**

kvadratmeter + friggebod tio kvadratmeter) till ett hus med en bottenyta på nittio kvadratmeter och sammanlagd yta för uthus om sjuttio kvadratmeter (tjugofem kvadratmeter + Attefall trettio kvadratmeter och friggebod femton kvadratmeter). Många av tomterna i området är små, ner mot fyrahundra kvadratmeter. På så små tomter ger det en exploatering om 40%.

Det är mer än en dubblering om man ser till att man 1993 ansåg att området var färdigutbyggt med en exploatering om sjuttio kvadratmeter (huvudbyggnad femtio kvadratmeter + uthus tjugo kvadratmeter), det gav en exploatering om 17 % för en tomt på fyrahundra kvadratmeter.

Simsjöområdet uppmärksammades redan i början av 1900-talet som ett fritidsområde. Tidigt ute var officerskåren vid Livregementets husarer K3 i, som år 1911 inköpte ett gammalt obebott hus, som flyttades till Simsjöns västra strand. De tidigaste fritidshusen uppfördes under 1910-20-talet. Fritidsbebyggelsen fick sedan fart under 1930-40-talet, semesterreformen möjliggjorde då ledighet för fler i samhället. Vägsystemet var till stora delar färdigutbyggt på 1960-talet.

Simsjöområdet behandlades i Skövde kommuns gamla översiktsplan: ÖP 2025. Där framgick det att det är ett fritidshusområde och ska bibehålla karaktären av fritidshusområde. Man öppnar upp möjligheten att utveckla området vidare i mindre delområden, men den vidareutvecklingen ska ske genom detaljplanläggning. Man trycker på att frågorna om bl.a. gatu- och vägnätets standard, behovet av gc-vägar, snöröjning, avfallshantering, omfattningen av offentlig respektive kommersiell service, anpassning till befintlig byggnation och naturvärden kommer då att utredas.

I nu gällande översiktsplan ÖP 2040 så är området identifierat som utredningsområde. Man anger en trestegs plan för hur området ska utredas. Tanken är att man ska ta fram ett planprogram eller en fördjupad översiktsplan för området. Man anger att den omvandling till permanentboende som sker i området och att den aktualiserar behovet av att utreda dagens risker och ansvar. En viktig fråga att hantera är säkerheten med tanke på både framkomlighet och brandsäkerhet. I dagsläget är bedömningen att utryckningsfordon inte kan komma fram till alla adresser i området. Förarbeten inför planprogram har påbörjats vårvintern 2025.

Frågan om behov av en detaljplan för området har prövats vid överklaganden vid flera tillfällen, senast under våren 2025. För hus i området prövade länsstyrelsen frågan 2024-11-25 (diarienummer 36711-2024).

I länsstyrelsens beslut anger de följande: *"PBL ställer ett grundläggande krav på att den mark som tas i anspråk för bebyggelse, från allmän synpunkt, ska vara lämplig för ändamålet. Lämpligheten kan prövas genom detaljplan, förhandsbesked eller bygglov. Beroende på omfattning på det som ska prövas och omständigheter i det enskilda fallet kan det ställas krav på att lämpligheten prövas i en detaljplanprocess innan byggnadsnämnden kan ge bygglov. Detta brukar kallas detaljplankravet. Syftet med detaljplankravet är att pröva markanvändningen genom en samlad bedömning och ge möjlighet till delaktighet för berörda. Kommunen är inte skyldig att göra en detaljplan utan avgör själv om, när och var en detaljplan ska göras. Detta brukar kallas det kommunala planmonopolet. Länsstyrelsen noterar att nämnden har utrett behovet av planläggning och funnit anledning att hävda plankrav. Länsstyrelsen har vid sin överprövning inte haft anledning att ifrågasätta nämndens skäl för plankrav."*

Ärendet överklagas vidare till Mark- och miljödomstolen som lämnar en dom 2025-02-03 (Mål nr P 2438-25). De behandlar liten avvikelser och ställer sig i övrigt bakom Länsstyrelsens bedömning och avslår överklagandet.

Ärendet överklagas igen till Mark och miljööverdomstolen som nekar prövningstillstånd och frågan är slutgiltigt avgjord. 2025-05-08 genom (Mål nr P 2438-25)

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2025-10-23

Yttranden

Avfallshantering Östra Skaraborg har remitterats gällande situationen i Simsjöområdet. De har svarat genom att redovisa de krav som de har gällande framkomlighet och möjlighet till vändning.

"För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton. Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter. [...] För återvändsgator ska det finnas en vänd yta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning".

De informerar i e-postmeddelande om att de har problem med framkomligheten på vissa platser.

Även Räddningstjänsten Östra Skaraborg har fått frågan om hur de ser på situationen i Simsjöområdet.

"Vägnätet i området är inte anpassat för större och tyngre fordon vilket innebär att åtkomlighet med räddningsfordon i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas".

Enligt räddningstjänsten uppgifter finns *"endast en brandpost i området, i korsningen mellan Villestigen och Herrekvarnsvägen. Det är oklart om brandposten finns i verkligheten, vilken kapacitet den har och vilket skick den är i. Det finns inte heller någon annan typ av brandvattenförsörjning i området, ex. iordningställd plats för motorspruta eller liknande. Detta innebär att räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning i området är otillräcklig och redan nu behöver åtgärdas."*

"Räddningstjänsten noterar vidare att avståndet mellan byggnader på fler platser understiger 8 meter vilket ställer ytterligare krav på en snabb och effektiv insats från räddningstjänstens sida. För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en snabb och effektiv insats mot brand i området krävs god framkomlighet för räddningstjänstens fordon samt erforderlig tillgång till brandvattenförsörjning."

Räddningstjänsten har i Bygg 2022.1679 informerat om att Villestigen och Clasborgsvägen är vägar som uppfyller kraven för räddningsväg. Stora delar av omgivande vägnät uppfyller inte de krav som ställs.

Räddningstjänsten har beretts möjlighet att yttra sig och bedömer att det inte finns några hinder ur brandskyddssynpunkt att lämna startbesked.

Även skolskjuts har fått möjlighet att yttra sig på ämnet. Den utmaning de ser framöver; är att kunna få en mer samlad skolskjuts i området kring Simsjön. Läsåret 24/25 har Skövde kommun 12 elever och har bytt från skoltaxi till skolbuss i augusti 2021. I dagsläget kör bussen bara till rondellen på Villestigen och alla får ta sig dit från hela området. Om kommunen får elever som bor för långt ner på Herrekvarnsvägen, med mer än 2 kilometer till rondellen, då skulle bussen behöva någonstans att kunna vända även längs den vägen. *"Ju fler elever som är berättigade till skolskjuts i området ju större blir utmaningen att kunna planera det på ett så ekonomiskt och praktiskt sätt som möjligt för kommunen"*. Beroende på om skolskjutsen ska organiseras genom skoltaxi eller skolbuss kan det under de närmaste åren behövas en eller flera vändplatser som de skulle kunna använda som gemensamma uppsamlingsplatser. De ser inga problem med vägnätet i sig, med förutsättning att dagens standard bibehålls. Ska skolbuss köras mer permanent så måste *"vägen plogas och halkbekämpas (gärna med sand) på lämpliga tider så skolbussarna inte blir stående vintertid."* De

SKÖVDE KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

BYGGLOVSNÄMNDEN

2025-10-23

upplever också ett problem med överhängande träd som gör det svårt för bussarna att möta andra fordon, och körs det då skolbuss flera gånger varje dag blir problemet med möten förstås större.

På längre sikt kanske det även kommer kunna finnas möjligheter för kollektivtrafik i området. Västtrafiks krav på vägnätet kan vara ett högre än för skolbussarna. Skolbussen är van att trafikera mindre vägar.

Skäl till beslut

Bygglövsnämndens motivering är att det är en liten avvikelser.

Information

Lovet upphör att gälla om arbetena inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Utstakning krävs i detta ärende. Behörighet krävs.

Utstakning krävs inte.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats och bör inte påbörjas innan lovet har vunnit laga kraft. Beräknat laga kraft datum är cirka fyra veckor efter beslutsdatum.

Startbesked får du efter att ett tekniskt samråd har genomförts. På samrådet går man bland annat igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Handlingar ska inlämnas senast 1 vecka innan mötet.

Förslag till kontrollplan, Konstruktionsritningar, Ventilationsritningar, Brandskydd, Vatten och avloppsritningar och Energibalansberäkning är exempel på sådana handlingar.

Är du osäker vilka handlingar som krävs i ditt fall, ta kontakt med din kontrollansvarig eller ansvarig handläggare på bygglovenheten.

Du får inte börja använda din byggnad innan du har fått ett slutbesked av bygglovsnämnden. Om du börjar använda byggnaden innan du har fått slutbesked kommer du att få betala en byggsanktionsavgift.

Bygglövsnämnden

Beslutet kan överklagas

Handlingar

Tjänsteskrivelse avslag

Rev. A A-ritning plan, fasad, sektion, situationsplan. A-40-1-102

Nybyggnadskarta

Skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Justerande signatur

Utdragsbestyrkande