

Datum: 2025-08-27
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diarienummer: LOV 2025-000118

Bygg- och miljönämnden

Förhandsbesked

Ärendet: Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt komplementbyggnader
Fastighet: BERGSJÖDAL 1:48

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt komplementbyggnader på fastigheten BERGSJÖDAL 1:48 i Alingsås kommun.

Åtgärderna är tänkta att anslutas till kommunalt avlopp och enskild anläggning för vatten, samt anslutas till kommunal avfallshantering. Tillfartsväg till tomterna är tänkt att anläggas från Skogshyddevägen.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på vardera ca 1 800–1 900 m².

Inkomna synpunkter har gåtts igenom.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell bebyggelseplats gäller en fördjupad översiktsplan (FÖP). Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna i Alingsås kommun (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats i huvudsak inom område R8 som innebär: Område för rekreation m.m. Enstaka nya byggnader provas genom förhandsbesked eller bygglov. Platsen gränsar till område R2, som innebär: Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse provas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan. Plankartan för de olika angivna områdena är relativt övergripande och därför inte möjlighet till exakta placeringar i kartan och redovisning av fastighetsgränser.

Yttranden

En bedömning av ärendet har 2025-06-13 skickats till sökanden med bygglovsenhetens bedömning att förutsättningarna för att lämna ett positivt förhandsbesked saknas.

Sökanden har 2025-07-02 inkommit med en skrivelse, se bilaga.

Bedömning

Plan- och bygglagen 4 kap. 2 § reglerar följande:

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som kräver bygglov,

a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt, en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar, en hamn för fritidsbåtar, ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse, en campingplats, en nöjespark, eller en djurpark, och

b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked."

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan bland annat för nytt byggnadsverk som ska förläggas där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse och byggnadsverket inte kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked (se 4 kap. 2 § PBL).

Den fördjupade översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska ge en vägledning hur mark- och vattenområden ska användas. Den antagna fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna är över 10 år gammal. Stora förändringar har skett i området med ny och tillkommande bebyggelse under denna tiden. Inom en sträcka av ca 450 meter åt norr och åt söder från den ansökta platsen har det sedan den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna antogs inkommit 30 st

ansökningar för nybyggnation av enbostadshus gällande förhandsbesked och bygglovsansökningar. Det är uppenbart att det råder stor efterfrågan i området.

Detta påverkar givetvis möjligheten till utveckling av området och hänsyn behöver därför tas till dessa förutsättningar vid hantering av ärenden med förhandsbesked eller bygglov samt i bedömningen när krav på detaljplan träder in.

Samhällsbyggnadsnämnden och Bygg- och miljönämnden har under senare år meddelat ett flertal negativa förhandsbesked till bygglov i närområdet, med grunden att en detaljplan behöver upprättas i området.

Bygglövsenheten gör bedömningen att detaljplan behöver upprättas för den ansökta åtgärden. Det aktuella området är väldigt attraktivt för nya bostäder och ligger i en del av kommunen där det finns en stor efterfrågan på bostäder.

Det är inte en enskild plats som är avgörande utan området behöver utvecklas i ett samlat grepp genom en detaljplan, så att förutsättningar såsom kommunalt vatten och avlopp, bebyggelsestruktur, grönstruktur, vägstandard samt infrastruktur kan hanteras i ett större perspektiv.

Att området bebyggs successivt, utan gemensam struktur och långsiktig plan för området riskerar att medföra betydande svårigheter för flertalet viktiga funktioner. Genom en detaljplan kan kommunen noggrannare utreda förutsättningarna för en utbyggnad av området, vilket i förlängningen leder till en mer rationell utformning, där marken kan nyttjas på bästa möjliga sätt.

Förutsättningarna för att bebygga platsen genom prövning i detta ärende om förhandsbesked bedöms inte kunna uppnås med grund för att plankravet träder in. Förutsättningar saknas därmed för att lämna ett positivt förhandsbesked.

Förslag till beslut

Negativt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 14 112 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2025-03-04. Beslut om förhandsbesked fattades 2025-09-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $14\,112 / 5 \times 5 = 14\,112$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 673 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 673 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

| <u>Benämning:</u> | <u>Ankomststämplad:</u> |
|-----------------------|-------------------------|
| Ansökan | 2025-03-04 |
| Markplaneringsritning | 2025-03-04 |
| Skrivelse | 2025-07-02 |

Upplysningar

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

För bygglovsenheten

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - *Hur man överklagar*

Exp: Sökanden