

Datum: 2026-01-08
Diarienummer: LOV 2025-000439
Handläggare: Thang Hlawn Ceu

Bygg- och miljönämnden

Förvaltningens utlåtande

Ärendet: Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av vårdbyggnad
Fastighet: BOLLTORP 4:16

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av vårdbyggnad på fastigheten BOLLTORP 4:16 i Alingsås kommun.

Byggnaden är avsedd för ett LSS-boende (bostad med särskild service enligt LSS) och är tänkt att utformas i två våningar. Byggnaden har en byggnadsarea på ca 600 kvm och en bruttoarea på ca 1 200 kvm, varav ca 700 kvm utgör boarea.

Parkering för personal och besökare anordnas inom fastigheten. Framkomlighet samt erforderliga vändmöjligheter för räddningstjänst och avfallshantering löses inom fastigheten. Området för byggnaden och den tänkta tomten är plant utan större nivåskillnader.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Bolltorpshöjdvägen. Byggnaden är tänkt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 3 500 kvm.

Förutsättningar

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

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2018-10-31) ligger den aktuella platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Strategiska planeringsenheten samt Trafik- och parkenheten på Alingsås kommun.

Trafik- och parkenheten har inget att erinra gällande parkering eller trafikföring.

Yttrande från Strategiska planeringsenheten har inkommit 2025-11-21. De skriver i yttrandet att "Det pågår just nu flera planeringsinsatser för den framtida utvecklingen av Bolltorp och

angränsande stadsdelar. Utvecklingen av norra Bolltorp behöver föregås av översiktlig planering för att hantera flera strategiska frågor i ett större sammanhang. Bland annat handlar det om skyfallspåverkan, grönstrukturplanering och trafikfrågor. Det är av principiell betydelse att inte släppa fram enstaka bebyggelse som kan försvåra en lämplig framtida utbyggnad av stadsdelen.

Platsen är utpekad i översiktsplanen som en del av den viktiga sammanhängande grönstrukturen i staden och området angränsar dessutom till ett naturreservat. Det kan inte uteslutas att exploateringen innebär en betydande miljöpåverkan utifrån exempelvis förlorade naturvärden eller dagvatten- och skyfallspåverkan på omgivande bebyggelse.

Sammanfattningsvis är bedömningen att ärendet är komplext och ingår i ett större planeringssammanhang och att lämplighetsbedömningen för den planerade åtgärden därför inte bör göras i ett enskilt förhandsbesked utan genom en planbeskedsansökan". För hela yttrande, se bilaga.

Bedömningen av ärendet och inkomna yttrande från grannar och kommunens andra enheter har kommunicerats till sökande som givits möjlighet att inkomma med yttrande.

Sökande har inkommit med ett yttrande. I yttrandet framför sökanden sammanfattningsvis att den sökta åtgärden avser en enskild byggnad på en avgränsad fastighet och att det finns förutsättningar att prövas lokaliserings lämplighet genom förhandsbesked. Detta då åtgärden inte innebär exploatering av ett större sammanhängande område eller kräver samordning med fler fastigheter. De framför vidare att påverkan på naturvärden är begränsad då området redan är avverkat, LSS-boenden är ett kommunalt behov samt trafik- och VA-frågor är hanterbara. För hela yttrande, se bilaga.

Eftersom ett positivt förhandsbesked inte bedöms kunna ges har ärendet inte skickats till berörda grannar för yttrande. Ägare till grannfastigheter intill den aktuella fastigheten har lämnat yttranden i ärendet på eget initiativ. De skriver sammanfattningsvis att ansökan bör avslås och alternativa placeringar för verksamheten, samt frågor om trafik, miljö, dagvatten och påverkan av närliggande bostäder utreds. För hela yttrande, se bilaga.

Bedömning

Som en del av bedömningen i ärendet om förhandsbesked, ska bygglovsenheten ta hänsyn till om förslaget kan hanteras inom ramen för ett förhandsbesked, eller om åtgärden behöver utredas vidare i ett detaljplanearbete.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 2 § ska kommunen 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 eller 5 §, 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.
5. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Lag (2025:974).”

Den aktuella platsen ligger i direkt anslutning till ett detaljplanerat område och den sökta åtgärden innebär att bebyggelsen i stor utsträckning kommer att uppfattas som en ny sammanhållen bebyggelse. Åtgärden bedöms som komplex och behöver därför hanteras i ett större planeringssammanhang, där hänsyn tas till bebyggelsens karaktär, omfattning samt dess påverkan på omgivningen i form av skyfallspåverkan, grönstrukturplanering och trafikfrågor.

Tänkt åtgärd bedöms också få en betydande påverkan på omgivningen, i form av dagvatten- och skyfallspåverkan på närliggande bebyggelse samt att det råder stor efterfrågan av exploaterbar mark på området. Åtgärden bedöms inte heller utgöra en kompletterande bebyggelse, utan avser i stället en helt annan typ av verksamhet än befintlig bebyggelse i närområdet.

Bygglovsenheten gör bedömningen att det aktuella förslaget, utifrån förutsättningarna i ovan nämnda paragraf, punkt 1 och 4 a, inte går att hantera i ett förhandsbesked. Åtgärden behöver istället hanteras och utredas vidare i ett detaljplanearbete. Förutsättningar saknas därmed för att lämna ett positivt förhandsbesked.

Förslag till beslut

Negativt förhandsbesked meddelas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

Ej aktuellt.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 11 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2026-01-08. Beslut om förhandsbesked fattades 2026-02-18 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan, inkommen 2025-09-12
Skrivelse - Beskrivning av projektet, inkommen 2025-09-23
Situationsplan, inkommen 2025-11-03
Remissvar - Trafik, inkommen 2025-11-12
Bilaga, inkommen 2025-11-12
Yttrande, inkommen 2025-11-21
Yttrande, inkommen 2025-12-10
Bedömning av ärende, expedierad 2025-12-11
Yttrande, inkommen 2026-01-08

Upplysningar

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

För bygglovsenheten

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Bilagor

- "Hur man överklagar"
- Handlingar som ingår i beslutet

Expedieras till:

Sökanden