

Datum: 2021-10-20
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktnr:
Diariernr: 2021.482 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av gruppboende VÄSTERBODARNA 1:418 (PROSTENS VÄG 38) (2021-655)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av gruppboende på fastigheten Västerbodarna 1:418. Åtgärden avser gruppboendestäder för permanentboende med särskilt stöd enligt 9 § lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) för 6 personer.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178265.642098503&y=6418481.797248945&z=8&l=222>

Åtgärden är tänkt att utformas med en huvudbyggnad på ca 524 kvm byggnadsarea, uppförd i en våning.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell byggnadsplats gäller en fördjupad översiktsplan (FÖP). Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna i Alingsås kommun (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats inom område R1, vilket innebär: Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader.

Förhandsbesked har tidigare sökts för nybyggnation av bostadshus på den aktuella fastigheten, ärende LOV 2016-000591 samt LOV 2020-000678. I båda nämnda ärenden har bedömningen från samhällsbyggnadsförvaltningen varit att åtgärden inte kan tas inom ramen för ett förhandsbesked, utan behöver utredas vidare i ett arbete med detaljplan. De tidigare ansökningarna har inte varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden, utan sökande har valt att dra tillbaka ansökningarna efter att ha tagit del av samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden

Då samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att förhandsbesked inte kan ges för den ansökta åtgärden, har berörda sakägare inte hörts i ärendet.

Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun skriver i sitt yttrande:

"Sökande har via E-post meddelats att anslutning till kommunal VA inte är möjligt för närvarande. Fastigheten är belägen utanför befintligt VA-verksamhetsområde och det finns i dagsläget tyvärr inte möjlighet att ansluta denna fastighet till kommunalt VA. Nya VA-ledningar till denna tomt är inte genomförbart för enstaka fastighet och byggnation och övrig infrastruktur inom området bör planeras i ett större sammanhang. Det hamnar inom framtida detaljplanearbete att få ihop vatten, spillvattenavlopp och utökad byggnation i ett helhetsgrepp. Detta har kommunicerats för denna fastighet tidigare och kommer gälla tills vidare."

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har sökande 2021-09-14 fått möjlighet att yttra sig över förvaltningens bedömning i ärendet. Sökandes yttrande biläggs denna skrivelse.

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. 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

4. 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. Lag (2018:1325)."

Den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna redogör för vilka delar av det aktuella området där det bedöms lämpligt att en åtgärd kan hanteras via bygglov eller förhandsbesked, samt vilka delar av området där det behövs en detaljplan för ny bebyggelse. Den för åtgärden aktuella platsen regleras med "R1" i den fördjupade översiktsplanen. Detta innebär att platsen ligger inom ett område där *"Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader"*.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vidhåller den bedömning som gjorts i den fördjupade översiktsplanen. Det aktuella området är väldigt attraktivt för nya bostäder och ligger i en del av kommunen där det finns en stor efterfrågan på bostäder. 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 såsom vatten och avlopp, grönstruktur och infrastruktur. 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.

På grund av ovan nämnda behov av detaljplan för området, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-08-10. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2021-10-13, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-12-22. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för beslutet är 12 852 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-08-10. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet utfärdades 2021-10-13. Beslut om förhandsbesked fattades 2021-11-22, 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.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ansökan om förhandsbesked
Verksamhetsbeskrivning
Situationsplan
Sökandes yttrande

Ankomststämplad

2021-08-10
2021-08-10
2021-08-10
2021-09-20

Beslutet ska skickas till

Sökanden.

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-11-01