



Datum: 2023-02-24
Handläggare: Martin Frank-Cederbom

Bygg- och miljönämnden

Diariernr: 2023.033 BMN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus VÄSTERBODARNA 1:504 (2022-678)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:504 i Alingsås kommun.

Bostadshuset är tänkt att utformas i två våningar med en byggnadsarea på ca 130 kvm, bruttoarea på ca 260 kvm och bostadsarea på ca 200 kvm. Taklutningen är tänkt att bli 22 grader.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Blåkullavägen. Bostadshuset är tänkt att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2 000 kvm.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177759.00555029296&y=6418559.9277779935&z=9&l=222>

Förutsättningar

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

Den tänkta byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark och naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp och inom strandskyddat område. Platsen ligger även angränsande till järnvägsreservatet för Västra stambanan.

Strandskyddsdispens har inte sökts för åtgärden i detta skede. Sökande är dock informerad om att strandskyddsdispens behövs för den aktuella åtgärden och har valt att ansöka om förhandsbesked utan att först ansöka om strandskyddsdispens.

Platsen ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra bodarna. Enligt den fördjupade översiktsplanen så är det aktuella området betecknat med R2 – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

Då den tänkta byggnationen ligger i närheten av Västra stambanan (järnväg) som är en farligt gods-led, så har en riskutredning tagits fram för åtgärden. Riskutredningen är daterad 2022-11-03 och utförd av Johan Lindström på Brand och Säkerhet AB. Av rekommendationerna i riskutredningen framgår följande:

”Utifrån närheten till Västra stambanan som transportled för farligt gods bör följande

åtgärder vidtas för tänkt byggnation. Slutsatserna baseras till stor del på den naturliga terrängen på plats samt den jämförande analys som genomförts med Borås Stads översiktliga riskanalys. Bedömningen går i linje med Länsstyrelsens riskpolicy samt Alingsås kommuns Översiktsplan.

- Området inom ett avstånd om 30 meter från järnvägens spårmittpå yttersta spåret bör inte uppmåna till stadigvarande vistelse,
- Enbostadshus bör inte placeras inom 30 m från järnvägens spårmittpå yttersta spåret enligt Alingsås kommuns Översiktsplan och Trafikverkets anvisningar,
- Garage eller andra komplementbyggnader som uppmanar till stadigvarande vistelse bör inte placeras inom 30 meter från järnvägens spårmittpå yttersta spåret,
- Byggnader inom 40 meter från järnvägens spårmittpå yttersta spåret, bör utföras med brandklassad fasad i lägst brandteknisk klass EI 30 på den sida som vetter mot järnvägen,
- Utrymning från byggnaden ska vara möjlig bort från järnvägen,
- Byggnadens ventilationsintag bör vara högt placerade och om möjligt vända bort från järnvägen.”

Den tänkta åtgärden ligger nära bilväg (Västra bodarnevägen) och järnväg (Västra stambanan). En trafikbulerutredning har därför tagits fram för åtgärden. Utredningen är utförd av Gärdhagen akustik, daterad 2022-12-09. Utredningens resultat beskrivs enligt följande:

”Buller från väg- och järnvägstrafik har beräknats som A-vägd dygnsekvivalent och maximal ljudnivå i enlighet med Naturvårdsverkets beräkningsmodeller.

Resultatet redovisas som fasadnivåer och bullerkonturer för ett exempel på byggnation i två våningar med mått i övrigt motsvarande huset på den ursprungliga fastigheten, se bilaga 1–6.

Ljudnivå vid fasad för exempelbyggnaden på den södra avstyckningen överskrider 60 dBA för delar av fasaden, och därmed behöver bulleranpassning enligt 4 § i trafikbullerförordningen göras, dvs att minst hälften av bostadsrummen är förlagda mot sida där ekvivalent/maximal ljudnivå vid fasad uppgår till högst 55/70 dBA. I detta fall klaras detta för fasad mot NV i plan 1.

Det finns inget krav på att anordna uteplats intill bostaden, men ska detta göras kan riktvärden för buller preliminärt uppfyllas genom att bygga ett bullerplank eller göra byggnaden L-formad så att större skärmning uppnås.

På den norra avstyckningen klaras förordningens krav utan bulleranpassning, då ekvivalent ljudnivå inte överskrider 60 dBA på någon del av den tilltänkta tomten.

BBR allmänt råd för ekvivalent respektive maximal ljudnivå inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor kan klaras med särskilt ljudisolerande fasad och fönster. Val av lösning beror på fasadnivåer, planlösning och fönsterstorlekar, och ska dimensioneras av sakkunnig personal i samband med projekteringen.”

Trafikverket har i ärendets remissförfarande framfört synpunkter på trafikbulerutredningen. Gerdhagen akustik har bemött Trafikverkets synpunkter och uppdaterad utredningen utifrån synpunkterna.

Yttranden

VA-avdelningen på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:

"För planering av framtida VA-anslutning ska VA-avdelningen i god tid kontaktas med en VA-ansökan för vidare projektering. Dag- och dränvattenavlopp tas omhand inom fastighet. Kommer inte att finnas kommunal anslutning för dagvattenavlopp inom området."

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ägare av och boende på fastigheterna Bergsjödal 1:72, Hemsjö 19:1, Västerbodarna 1:36, Västerbodarna 1:502, Västerbodarna 1:503, Västerbodarna 1:505 och Västra Bodarnes Väg förening har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bergsjödal 1:72, Västerbodarna 1:36, Västerbodarna 1:502, Västerbodarna 1:505 och Västra Bodarnes Väg förening.

Hemsjö 19:1 och Västerbodarna 1:503 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar, de bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på andra närliggande bostadstomter. Området är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Åtgärden bedöms förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna. Åtgärden placeras inom ett område som är avsett för bostäder. Ny bebyggelse kan enligt den fördjupade översiktsplanen prövas genom förhandsbesked.

Vägtrafikbulerutredningen som är utförd av Gerdhagen akustik visar att den tänkta åtgärden med viss anpassning uppfyller kraven i trafikbulerförordningen. Detta förutsätter dock att bostadshuset inför bygglovet utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i bullerutredningen, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

Riskutredningen som är utförd av Brand och Säkerhet AB visar att den tänkta åtgärden med viss anpassning uppfyller förutsättningarna för att tomten ska ses som lämplig. Detta förutsätter dock att bostadshuset och tillhörande tomt utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i utredningen, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från Blåkullavägen.

Vatten och avlopp bedöms kunna ordnas för den aktuella åtgärden. Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns inte på plats i nuläget, men kommer att anläggas i området inom de närmsta åren. Om bostadshuset står klart innan de kommunala ledningarna är färdigställda kan en tillfällig lösning behövas, alternativt att enskilda anläggningar för vatten och avlopp används. Platsen ligger i nuläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

Den aktuella åtgärden är tänkt att utföras inom strandskyddat område. Någon strandskyddsdispens finns inte beslutad för åtgärden i detta skede, samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att det är sannolikt att dispens kan beviljas för åtgärden. Sökande är informerad om att det finns en risk för att dispens inte kan ges för åtgärden och att åtgärden som förhandsbeskedet hanterar i sådant fall inte går att genomföra.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den aktuella åtgärden kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-11-08. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2023-01-12, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-03-28. 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

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

Villkor

Utformning och placering av bostadsbyggnad ska göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i trafikbulerutredningen, för att uppfylla bullerkraven i Trafikbulerförordningen (2015:216).

Utformning och placering av bostadsbyggnad med tillhörande tomt ska göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i riskutredningen.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 996 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-11-08. Beslut om förlängd handläggningstid har fattats 2023-01-12. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-03-14, 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 tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2022-09-09
Situationsplan	2022-09-16
Riskutredning, Brand och Säkerhet AB	2022-11-08
Trafikbulerutredning, Gerdhagen akustik	2022-12-12

Uppllysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare fk (enligt sändlista), Västrabodarna vägförening fk, VA-avdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare