



Datum: 2023-03-14
Handläggare: Patrik Mårtensson

Bygg- och miljönämnden

Diariernr: 2023.047 BMN

Förhandsbesked för nybyggnad av industribyggnad TALJAN 2 (2022-900)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för Förhandsbesked för nybyggnad av industribyggnader på fastigheten TALJAN 2 i Alingsås kommun.

Åtgärden avser två större byggnader, hus A och hus B med användningen småindustri och handel med stora varor samt en mindre byggnad avsedd för parkering.

Hus A får en byggnadsarea på 2608m², hus B får en byggnadsarea på 2320m² och skärmtak för parkering får en byggnadsarea på 475m². Sammantaget får redovisade byggnader en byggnadsarea på 5403m².

För Hus A och Hus B är det redovisat en uppmätt byggnadshöjd på 12,0 meter och byggnad för parkering får en uppmätt byggnadshöjd på 2,65 meter.

Det är redovisat 106 stycken parkeringsplatser varav 38 stycken är med skärmtak.

In- och utfarter är redovisade på 2 ställen, båda mot Krangatan.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183507.4163068327&y=6424371.663369142&z=9&l=222>

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av två detaljplaner, DP 148 och DP 217.

Detaljplan, DP 148, Nolby kyrkogård, (laga kraft 2009-11-06). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är småindustri och handel med skrymmande varor.

Del av fastigheten är försedd med I-bestämmelse: Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte anläggningar, upplag eller planteringar anordnas som äventyrar ledningens säkerhet. Parkering får inte ske inom området.

Del av fastigheten är försedd med u₁-bestämmelse: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Del av fastigheten är försedd med prickmark: Marken får inte bebyggas

Största byggnadsarean är 40% av fastighetsarean.

Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter respektive 4,0 meter

Dagvatten skall så långt som möjligt tas hand om inom området.

Belysningsarmaturer skall vara väl avbländade.

Endast flexibla luft- och vattenburna uppvärmningssystem tillåts.

En grundligare geoteknisk undersökning bör göras i samband med bygglov och projektering av nya byggnader, inom område betecknat med J. Vibrations- och bullerdämpande åtgärden kan bli aktuella med tanke på närheten till järnvägen. Större uppfyllnader än 1 meter, vid byggnader eller andra konstruktioner, bör utredas från fall till fall.

Före bygglov kan ges ska avtal om flytt av allmänna ledningar inom område betecknat med J vara undertecknat.

Detaljplan, DP 217, Underfart vid Krangatans förlängning och gång- och cykelväg vid Borgens gata, (laga kraft 2022-11-22). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är gata. Dike ska anläggas och vid genomförandet av detaljplanen är det av vikt att de åtgärder för hantering av dagvattendiken som föreslås i bilagd dagvattenutredning genomförs.

Tillsynsmyndighet ska kontaktas vid schaktarbete som berör förorenade områden.

Yttranden

Åtgärden avser en planerlig åtgärd enligt detaljplanen och kräver därmed inte att berörda sakägare underrättas innan beslut om förhandsbesked ges, enl PBL 9:25 §.

Trafik och planering har 2023-03-03 yttrat sig efter att sökanden har lämnat in reviderade handlingar och lämnat följande synpunkter:

Vi har tagit del av det nya förslaget med två utfarter och förespråkar detta alternativ då det skapar en bättre och mer säker trafiklösning vid fastigheten.

VA-avdelningen har 2023-01-05 yttrat sig och lämnat följande synpunkter:

Kommunala huvudledningar för VA korsar fastigheten. Dessa behöver anläggas i nytt läge för att fastighet ska kunna bebyggas. Kontakt med VA-avdelningen krävs i tidigt skede inför fastighetens planerade exploatering.

Beslut om bygglov ska delges VA-avdelningen.

Park- och naturenheten har 2022-12-21 yttrat sig och lämnat följande synpunkter:

Eventuella ljusskyltar med företagsnamn kan ha en negativ inverkan på omgivande naturmark. Påverkan beror på fysisk och tidsmässig omfattning av ljus. Gäller även övrig belysning som planeras inom fastigheten.

Miljöskyddsenheten har 2022-12-22 yttrat sig och lämnat följande synpunkter:

Skicka remiss med avseende på förorenad mark.

En kraftledning på 40 kV går över fastigheten och myndigheternas (Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut) försiktighetsprincip bör tillämpas "Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas."

Svenska Kraftnät tillämpar riktvärdet 0,4 mikrot Tesla som årsmedelvärde. Vid ett högre magnetfält utreder Svenska Kraftnät om det är rimligt att vidta åtgärder i syfte att reducera magnetfälten på arbetsplatsen.

Bedömning

Åtgärden bedöms vara planenlig enligt båda gällande detaljplanerna.

Med nuvarande fastighetsarea på 13878m² kan byggnadsarean uppgå till högst 5551m² och redovisad byggnadsarea håller sig inom det spannet med en byggnadsarea på 5403m².

Byggnadshöjden är reglerad till 12,0 meter för område närmast Krangatan och 4,0 meter för område som vetter mot befintlig kyrkogård.

För byggnad A och B har bedömningen gjorts att fasaderna mot nordost är de fasader som ska vara de beräkningsgrundande fasaderna, och byggnadshöjden är uppmätta till 12,0 meter vilket följer detaljplanens bestämmelse.

För den mindre byggnad med skärmtak avsedd för parkering har bedömning gjorts att den beräkningsgrundande fasaden är den som vetter åt nordost och har uppmätts till 2,65 meter och följer detaljplanens bestämmelse.

Sökanden har redovisat att byggnaderna ska innehålla lokaler och industrihotell med användningen småindustri och handel med skrymmande varor vilket överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Detaljplanen redogör för åtgärder för allmänna ledningar, för grundlig geoteknisk undersökning inom området samt åtgärder med tanke på närhet till järnvägen och villkoras därmed i beslutet.

Detaljplanen medger en byggrätt men innan bygglov kan ges ska förekomsten av förorenad mark utredas och villkoras därmed i beslutet.

Utformning av byggnaderna hanteras inte i detta beslut om förhandsbesked utan byggnadernas och skyltarnas utformning och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning och villkoras därmed i beslutet.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2023-02-25. Beslut om bygglov/förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-05-06.

Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2023-07-15. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet/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

Avtal om flytt av allmänna ledningar inom område betecknat med J ska vara undertecknat innan beslut om bygglov kan ges.

En grundligare geoteknisk undersökning ska göras inom område betecknat med J.

Innan bygglov kan ges ska förekomsten av förorenad mark utredas.

Vibrations- och bullerdämpande åtgärden kan bli aktuella med tanke på närheten till järnvägen.

Byggnadernas och skyltarnas utformning och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Vid eventuell fastighetsreglering ska planbestämmelsen om största byggnadsarea i procent av fastighetsarean följas.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 11 882 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-02-25. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-04-18, 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 tillhör beslutet

Benämning:	Ankomststämplad:
Sektionsritning A101	2023-02-25
Sektionsritning A102	2023-02-25
Fasadritning A103 Hus A	2023-02-25
Fasadritning A104 Hus B	2023-02-25
Planritning A105 Hus A	2023-02-25
Planritning A106 Hus B	2023-02-25
Situationsplan	2023-02-25
Markplaneringsritning	2023-02-25
Ritningsförteckning	2023-02-25
Ansökan	2022-12-12

Upplysningar

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”.

Bilagor

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

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Grannar fk enl. sändlista, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-03-22