



Datum: 2023-07-03
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2023.094 BMN

Bygg- och miljönämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av två enbostadshus VÄSTERBODARNA 1:55 LOV 2023-0214

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:55.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177858.32135880776&y=6418183.4850438535&z=9&l=222>

Tillfartsväg till tomterna är tänkt att anläggas från Gräskärrsvägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 500 - 1 600 m².

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område.

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 inom område R2, vilket innebär: *Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.*

En ansökan om förhandsbesked på samma fastighet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2021-12-13 (SBN § 219).

Nämndens beslut var då:

”Då fastigheten ligger i ett område som måste detaljplaneras innan exploatering kan ske, beslutar nämnden att meddela negativt förhandsbesked med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.”

Yttranden

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

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har sökande 2023-05-03 fått möjlighet att yttra sig över

förvaltningens bedömning i ärendet. Sökandes yttrande inkom 2023-06-05 och 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)."

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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. 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.

Översiktsplanen föreskriver att åtgärder inom R2 kan prövas genom bygglov, förhandsbesked eller detaljplan. I detta fallet bedöms detaljplan vara nödvändig för området. Att området bebyggs successivt, utan gemensam struktur och långsiktig plan för området riskerar att medföra betydande svårigheter för flertalet viktiga funktioner, men särskilt frågor angående vatten och avlopp, grönstruktur och vägstruktur. 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.

Samhällsbyggnadsnämnden har under år 2021 och 2022 meddelat negativt förhandsbesked till bygglov för tre fastigheter i närområdet, Västerbodarna 1:59, Västerbodarna 1:55 och Västerbodarna 1:418, utifrån resonemanget ovan.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2023-04-03. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2023-06-07, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-08-21. 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 förhandsbeskedet är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-04-03. Beslut om förlängd handläggningstid fattades 2023-06-07. Beslut i ärendet fattades 2023-07-27, 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 om förhandsbesked	2023-04-03
Situationsplan	2023-04-03
Skrivelse tillhörande ansökan	2023-04-03
Skrivelse från sökande	2023-06-05
Översiktlig karta	2023-06-07

Upplysningar

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare