



Datum: 2024-05-28
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diariernr: 2024.012 BMN

Bygg- och miljönämnden

Västerbodarna 1:215, Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-666)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:215 (TROLLSJÖVÄGEN 3) i Alingsås kommun.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut 2024-03-19 i Bygg- och miljönämnden med fattat beslut att negativt förhandsbesked till bygglov meddelas. Sökanden har därefter överklagat beslutet till Länsstyrelsen som 2024-04-19 har upphävt det överklagade beslutet och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen har lämnat följande bedömning: "Nämnden har beslutat att meddela ett negativt förhandsbesked i ärendet. Någon motivering eller angivna skäl till hur eller varför nämnden kommit till en sådan slutsats presenteras dock inte i beslutet.

Eftersom det av rättssäkerhetsskäl ska gå att läsa ut av beslutet varför det blev som det blev – särskilt när det är frågan om ett beslut som är negativt för någon part – menar Länsstyrelsen att nämndens beslutsmotivering är otillräcklig och inte uppfyller kraven som ställs i 32 § FL. Beslutet ska därför upphävas och ärendet visas åter till nämnden för ny handläggning."

Varje bostadshus är tänkt att utformas i en våning utan inredd vind med en byggnadsarea på ca 160 m², garage är planerad i källaren, taket utformas som sadeltak.

Tillfart till den varje tänkta bebyggelsen ordnas från väg Furutjärnsvägen.

Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunal vatten och avlopp.

Fastigheten med en areal på 9 320 m² är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av till två nya fastigheter. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 850 m² och 1 030 m².

En handläggare har gjort syn på plats.

Förutsättningar

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

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.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och om omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark. Genomsläpplighet i marken är medelhög, jordart urberg. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Yttranden

VA-avdelningen på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:
"VA-ansökan ska lämnas in till VA-avdelningen så att VAhuvudmannen kan göra en bedömning om befintligt VA-system i området kan betjäna en större belastning via nybyggnation. Dag och dränvatten ska infiltreras eller fördröjas inom fastigheten, kommunen har inget ansvar för dagvattenavlopp i området. Det skall säkerställas att dagvattenhantering kan ske utan risk för översvämning i byggnader eller på omgivande mark. VA-avdelningen rekommenderar att använda öppna gröna lösningar och att använda dagvatten som resurs för bevattning. Upplysningar om hur dagvatten kan hanteras finns på kommunens hemsida och i råd och anvisningar."

Sökanden fick ta del av inkomna synpunkter. Kontakt mellan sökande och VA-avdelningen hade pågått. VA-avdelningen har meddelat att ledningsnät för dricksvatten och spillvatten har fullgod kapacitet för två fastigheter till i området. Se bilaga 2.

Med anledning av att fastigheten är kulturhistoriskt inventerad har ärendet remitterats till Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie. Remissvar från bebyggelseantikvarie kom in 2024-01-10. Se bilaga 3.

Sökanden fick ta del av inkomna synpunkter. Bemötande från sökande, av inkomna synpunkter, kom in 2024-02-01. Se bilaga 4.

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 och boende av fastigheterna Hemsjö 19:3, Västerbodarna 1:151, 1:152, 1:195, 1:199, 1:258, 1:296, 1:308, 1:327, 1:38, 1:386, 1:388, 1:390, 1:453, 1:67, 1:83, 1:87 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Västerbodarna 1:151, Västerbodarna 1:390, Västerbodarna 1:87.

Synpunkter har inkommit från Västerbodarna 1:152, Västerbodarna 1:195, Västerbodarna 1:199, Västerbodarna 1:388. Se bilaga 5. Synpunkter har inkommit angående påverkan av boendemiljö, insyn, dagvatten hantering, tillfartsväg, trafiksituation, placering i terrängen, VA-situation.

Sakägarna som har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Se bilaga 6.

Bedömning

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. Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området. Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. 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.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde; placeringen av de två tänkta fastigheterna på sydöstra sidan (baksidan) av fastigheten bedöms inte förstöra helhetsintrycket av fastigheten.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg till de tänkta två tomter bedöms kunna anläggas från Furutjärnsvägen.

Vatten och avlopp bedöms kunna ordnas för den aktuella åtgärden. Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i området, ledningsnät för dricksvatten och spillvatten har fullgod kapacitet för två fastigheter till i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsetryck, 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 2023-11-15. Beslut har fattats av Bygg-och miljönämnden 2024-03-19. Länsstyrelsen har 2024-04-19 upphävt beslutet och återförvisat ärendet för fortsatt handläggning, vilket medför att sista datum för nytt beslut är 2024-06-28, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 27 b. 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.

Villkor

Utformning av bostadshusen ska vara anpassad till fastighetens kulturhistoriska värde.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan återförvisades av Länsstyrelsen för fortsatt handläggning 2024-04-19, vilket medför att sista datum för nytt beslut är 2024-06-28, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 27 b. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18. Detta innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § och 9 kap. 27 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften tas inte ut i detta skede eftersom avgift har erlagts i tidigare beslut 2024-03-19.

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning:	Ankomststämplad:
Ansökan om förhandsbesked	2023-11-12
Situationsplan	2023-11-12
Fasadritningar NV, förslag	2023-11-12
Sektionsritningar, förslag	2023-11-12
Planritningar, förslag	2023-11-12

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".

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Fastighetsägare, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT

Martin Frank-Cederbom
Bygglövschef

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör

Martin Frank Cederbom, Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-05-28