

Datum: 2018-09-03
Handläggare: Päivi Hauska
Direktnr: 0322-61 68 86
Diariernr: 2018.131 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov med anmäld kontrollansvarig Ansökan om marklov LINGONRISET 9 och LINGONRISET 10 Dnr 2017-0146

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 27 februari 2017 och avser marklov. Den tänkta åtgärden gäller markhöjning för gata och tomter.

Området vid Prästerydsvägen

Området består av skogsdungar och mindre ansamlingar av träd samt en relativt brant slänt upp till ett parti som är uppbyggt av blandade fyllnadsmassor. Området delas av mot öppen terräng med en avgränsande bäck. De topografiska förhållandena gör att hela planområdet avvattnas till denna bäck. Vattenståndet är beräknat till +74,5 möh i det flacka området runt bäcken. I de låglänta delarna förekommer lera under mulljorden. Byggnader med belastning på marken ska inte överstiga ca 20 kPa.

Okulär besiktning har utförts av slänten vid geoteknisk undersökning inför planarbetet. Vilken består övervägande av sprängsten, schaktmassor av sand och gatsten, även ett bilvrak från 60- eller 70- talet har påträffats. Enligt uppgifter ska det inte finnas mer skrot i fyllnadsmassorna. Bedömningen är således att risken för föroreningar är liten, men att provtagning måste ske för att verifiera detta i samband med schakt för byggnationen av respektive hus.

Enligt planbeskrivningen finns det inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. I samband med exploatering av området finns det möjlighet att lokalt förbättra den biologiska mångfalden tex genom att anlägga en damm i anslutning till bäcken. En sådan utbyggnad ska ske i samråd med kommunens parkförvaltning och naturvårdsplanerar.

Planbestämmelser

För fastigheterna gäller detaljplan DP 189. Planens ändamål är bostäder. Inom fastigheten finns också ett naturområde. Detaljplanen anger plushöjder för gata +76,0, +75,6 och 75,2 möh. Markprovtagningen av utfyllda slänter inom fastigheten Lingonriset 10 måste ske innan schaktningsarbete påbörjas. Eventuella risker för ytliga ras och blocknedfall ska undanröjas.

Ansökan om marklov

Reviderade handlingar kom in 15 maj 2018, en gatuplan och fem ritningar med marksektioner. I gatuplanen kan man se att byggnaderna placeras enligt illustrationskartan (DP189).

Gatan höjs vid Prästerydsvägen 1,16 meter och höjningen avtar in mot området, varmed slänten mot bäcken blir 2-8 meter långt från gata med lutningen på 1:3. Slänten mot bäcken vid vändzonen ska förstärkas med en mur av gabioner. Tomerna för hus 1 och 2 fylls ut till den nya gatunivån. Tomter för hus 3 är det tänkta att schakta ur fyllningsmassor 1 - 4,5 meter i höjd 10 meter in och för hus 4 är det redovisat att del av fyllningsmassorna schaktas bort. För hus 5 schaktas från 0-1 meter i höjd.

Gatan in till Lingonriset 10 höjs för att Prästerydsgatan på fastighet Tuvebo 1:34 har höjts med 1,3 meter enligt beslut om marklov § D 624, 2016-08-24. Gatan höjs så att det blir ett viloplan närmast Prästerydsgatan.

Därmed finns en planavvikels för Lingonriset 10 och 9. Höjning av gatan avviker från detaljplanen mellan 0,36 – 1,16 meter och slänten placering, i detaljplanen angiven, naturområde.

Utsedd kontrollansvarig

Håkan Boström, Vara Frälsegården 3, 534 96 Vara. N-behörighet SP SC0925-13, giltigt t.o.m. 2018-11-18.

Yttrande från exploatering

Orsaken till att Lingonvägen behöver höjas är att kommunen höjt Prästerydsvägen. Vid utbyggnad av lokal gata och parkering konstaterade att höjdangivelserna i DP för den del av gata vilken sammanbinder Prästerydsvägen och Köpmansgatan inte var lämplig. Det skulle innebära att gatan och parkeringen skulle översvämmas vid stora flöden i bäcken. Vidare skulle backen vid Prästerydsvägen bli brant. Det skulle även medföra att vatten i va-ledningarna hade behövs pumpas.

För att exploatören ska kunna bygga blivande väg till fastigheterna Lingonriset 9 och 10 vilken ska anslutas till Prästerydsvägen behöver denna väg höjas. Ett minimum är att skapa ett s.k. vilplan vid anslutningen, men för att undvika stora lutningar i längdled på ny väg behöver troligen även den höjas. Vilket medför att höjdskillnader behöver tas upp på något sätt. Exploatören har redovisat slätning, där slänten kan komma i konflikt med bäcken sätts stödmur. Eftersom angivet vägområde direkt gränsar till allmän plats är det omöjligt att anlägga behövlig slänt utan att slänten hamnar på kommunens fastighet vilken utgörs av naturområde.

Med bakgrund av ovanstående accepterar kommunen att exploatören bygger en slänt på kommunens fastighet vilken utgörs av allmän platsmark.

Yttrande från TF

Om marklov beviljas är det viktigt att nivån i anslutningspunkten anpassas till kommunens lokalgata. Ett vilplan måste finnas och utformas så att vatten inte rinner in på lokalgatan.

Yttrande från miljöskyddskontoret

I de våtmarksliknade partierna i området finns det goda förutsättningar för flora och fauna. Det krävs varsamhet vid exploatering så att naturvärdena utanför tomtarna inte skadas och i största mån även på tomtmark. MK upplyser om att det i planbeskrivningen ges möjlighet att lokalt förbättra biologiskt mångfald genom att med enkla medel anlägga en damm i anslutning till befintlig bäck.

Yttrande från berörda sakägare

Berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) ges möjlighet att yttra sig angående åtgärden.

Sakägare: Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:28, Tuvebo 1:21, Lingonriset 4, Lingonriset 5, Lingonriset 7, Lingonriset 8.

Alingsås kommun (Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:34,) tillstyrker ansökan då kommunen har höjt lokalgata och därmed behöver exploatören höja kvartersgatan.

Sakägareintyg utan erinran från berörda sakägare Lingonriset 5, Lingonriset 7 (2st), Tuvebo 1:28.

Lingonriset 8 (2st) har andra synpunkter: pga flerårig störning av byggnadsarbete i området vädjar de att det sker under ordinarie arbetstid (8-17).

Lingonriset 4 (2st) har inget emot förslaget men vill bevara några träd vid tomtgräns.

Yttrande från exploatör – Vara Markkonsult

VMK har fått i uppdrag att ta fram handlingar för marklov för den planerade byggnationen i området. De har utgått från detaljplanen och även gjort inmätningar i området, men det visade sig att gatan som de skulle ansluta till avvek från detaljplanen, d.v.s den låg betydligt högre. De förslog att höja gatan för att få en bättre anslutning till kommunens gata. Det innebär att de får slänta av och där bäcken går nära gatan sätts upp stödmur för att ta upp höjdskillanden.

Även med detaljplanen plushöjder hade de fått slänta av, skillnaden nu blir att slänten blir brantare. Med denna höjning blir det även bättre lösning för de planerade bostäderna.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) bedömning att höjning av marknivåer mellan 0,36 – 1,16 meter samt slätning 2 - 8 meter ner mot naturområde är en avvikelse från detaljplan. Vilken inte kan tolkas som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL. SBK anser däremot att åtgärden är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom det är svårt att anlägga en gata till det nya området utan att slänta av och/eller kunna anslutas till Prästerydsgatan.

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en obebyggd tomt bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och naturvärden. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara. SBK anser att det är nödvändigt att säkerställa bäcken så att den inte sätts igen, då avvattning från hela planområdet sker till denna bäck. SBK föreslår att bäcken får flacka slänter och smyckats med natursten (ej sprängsten) för ett trevligt inslag för de närboende. Häggen som är på kommunens fastighet ska bevaras.

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en tomt ordnas så att risken för olycksfall begränsas. d.v.s risker för ytliga ras och blocknedfall i slänten ska undanröjas. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är att fördrö ett marklov innan projektering av byggnaderna sker för att i detta skede undersöka och förbygga ras i slänten på fastigheten Lingonriset 10.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår positiv bygglov enligt 9 kap 34 § då åtgärden är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Lagrum

9 kap 35 § plan- och bygglagen

Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller
 - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. *Lag (2011:335)*.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Samhällsbyggnadskontoret kommer att kalla till samråd. För ytterligare information kontakta byggnadsinspektör Päivi Hauska på telefon 0322-61 68 86.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Utstakning ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Ring Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Markprovtagningen av utfyllda slänter inom fastigheten Lingonriset 10 måste ske innan schaktningsarbete påbörjas. Eventuella risker för ytliga ras och blocknedfall ska undanröjas.

Lovavgift tas ut med 27 649 kronor. Faktura sänds separat.

Handlingar som ligger till grund för beslutet:

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Gatuplan ritnr. 1621-01	2018-05-15
Gatuprofil ritnr. 1621-02	2018-05-15
Gatuprofil ritnr. 1621-03	2018-05-15
Gatuprofil ritnr. 1621-04	2018-05-15
Gatuprofil ritnr. 1621-05	2018-05-15
Gatuprofil ritnr. 1621-06	2018-05-15

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökanden, (bilaga Hur man överklagar) Kontrollansvarig, Sakägare Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:28, Tuvebo 1:21, Lingonriset 4 del kv, Lingonriset 5, Lingonriset 7, Lingonriset 8, Byggnadsinspektör (PH), MK fk, TF(GIC) fk, GIS-handläggare (CG) fk, PoIT, Akten

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Päivi Hauska
Granskningsingenjör/Byggnadsinspektör