

Datum: 2020-01-23
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktnr:
Diariernr: 2019.500 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked , Nybyggnad av enbostadshus, VÄSTERBODARNA 1:11, 2018-346

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus och garage på fastigheten Västerbodarna 1:11. Bostadshusen utformas med två våningar och en byggnadsarea på ca 150 - 200 m² vardera. Garagebyggnaderna får en storlek på ca 30 m² vardera.

Den befintliga fastighetens storlek är 440 347 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tillänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 800 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Fastigheten ligger inom området för fördjupad översiktsplan, FÖP Västra Bodarna från 2014. I den fördjupade översiktsplanen betecknas området: "**R1 - Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader.**"

Den tänkta fastigheten utgörs av skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

På fastigheten är det tänkt att anordnas en gemensamhetsanläggning för avlopp samt gemensam vattenbrunn. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Gräskärrsvägen.

Då samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan utfärdas för åtgärden, har sökande fått möjligheten att yttra sig angående detta. Sökandes yttrande biläggs tjänsteskrivelsen.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-18 (SBN § 206). Ärendet återremitterades då för beredning för omprövning av förvaltningens förslag i nämnden.

Yttranden

Berörda grannar, Lycke 1:2, Västerbodarna 1:437, Västerbodarna 1:438, Västerbodarna 1:439, Västerbodarna 1:466, Västerbodarna 1:59, Västerbodarna 1:68, Västerbodarna 1:76 och Västerbodarna 1:80, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Västerbodarna 1:68, Västerbodarna 1:76, Västerbodarna 1:437 och Västerbodarna 1:439, utan invändningar mot förslaget. Västerbodarna 1:438, Västerbodarna 1:466, Västerbodarna 1:59 och Västerbodarna 1:80 har inte inkommit med något yttrande.

Lycke 1:2 skriver i sitt yttrande som inkom 2020-01-10:

"Jag anser att det är lämpligt med kommunalt vatten & avlopp."

Den sökande har 2020-01-21 lämnat följande svar på yttrandet från Lycke 1:2:

"Eftersom det inte finns möjlighet, inom överskådlig framtid, att ansluta aktuellt område till kommunalt vatten och avlopp är bygglov genom förhandsbesked och enskilt avlopp det aktuella."

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)."

Den fördjupade översiktplanen för Västra Bodarna redogör för vilka delar av det aktuella området där det bedöms lämpligt att en åtgärd kan hanteras via bygglov eller förhandsbesked, samt vilka delar av området där det behövs en detaljplan för ny bebyggelse. Den för åtgärden aktuella platsen regleras med "R1" i den fördjupade översiktsplanen. Detta innebär att platsen ligger inom ett område där *"Ny bebyggelse prövas genom detaljplan och inte genom förhandsbesked eller bygglov för enstaka byggnader"*.

Samhällsbyggnadskontoret delar den bedömning som gjorts i den fördjupade översiktsplanen. 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 dock utvecklas i ett samlat grepp genom en detaljplan, så att förutsättningar såsom avlopp, bebyggelsestruktur, grönstruktur, vägstandard samt vägtrafikbuller (från järnväg) kan hanteras i ett större perspektiv. Att området bebyggs successivt, utan en gemensam struktur och plan för området riskerar att medföra framtida svårigheter för flertalet viktiga funktioner

såsom 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.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

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

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med 13 537 kronor. Faktura sänds separat.

Avgift för positivt förhandsbesked tas ut med 18 050 kronor. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

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

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

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan bygglov kan beviljas.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga "*Hur man överklagar*".

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked (reviderad)	2019-03-27
Situationsplan	2019-09-04
Planritning	2019-09-04
Fasadritning	2019-09-04
Yttrande från sökande	2019-09-23

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Västerbodarna 1:68, Västerbodarna 1:76, Västerbodarna 1:437, Västerbodarna 1:439), Sakägare delg kv (Västerbodarna 1:438, Västerbodarna 1:466, Västerbodarna 1:59, Västerbodarna 1:80), Sakägare rek MB (Lycke 1:2), PoIT.

Amir Azizian
Enhetschef Bygglov

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare