

Datum: 2020-03-30
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariennr: 2020.213 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadhus och garage samt avstyckning, avser tomt 2 VÄSTERBODARNA 1:234 (2019-792)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-11-18 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadhus och garage samt avstyckning på fastigheten Västerbodarna 1:234.

Bostadshuset utformas i ett plan med inredd vind med en byggnadsarea på 119,6 m².

Garaget utformas i ett plan med en byggnadsarea på 39,2 m².

Fastigheten är belägen på en kulle och merparten av marken sluttar mot norr, öster och söder. Den befintliga fastighetens storlek är 7 240 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2514 m². En befintlig byggnad ligger på platsen som avser tomt 2 och den ska flyttas. Avseende tillfartsväg kommer tänkt fastighetsgräns att gå ungefär i mitten av vägen och avtal om servitut regleras för användning av vägen. Bostadshuset är tänkta att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Klockarens väg och på fastigheten finns nivåskillnader vilket innebär att vägen till byggnadsplatsen lutar uppåt.

För fastigheten gäller detaljplan/byggnadsplan B 138B (från 1959), fastigheten har beteckningarna BF I v: *Bostadsändamål; en våning; vind får inredas "en huvudbyggnad per tomt jämte erforderliga gårdsbyggnader"; "Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m²"*

Den gällande detaljplanen/byggnadsplanen saknar bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns och därmed ska 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en planbestämmelse. I korthet innebär denna paragraf att minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt är 4,5 meter: *"(...) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter (...)"*

Bestämmelser saknas i planen för minsta tillåtna fastighetsarea. Dock används en typ av streckad linje i byggnadsplanen: "GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS". En sådan linje är dragen i östvästlig riktning över mitten på Västerbodarna 1:234 (enligt plankarta).

Yttranden

Berörda grannar, Västerbodarna 1:211, Västerbodarna 1:216, Västerbodarna 1:334, Västerbodarna 1:335, Västerbodarna 1:361, Västerbodarna 1:362, Västerbodarna 1:363, Västerbodarna 1:364, Västerbodarna 1:365, Västerbodarna 1:366, Västerbodarna 1:425, Västerbodarna 1:426 och Västra Bodarnas vägförening, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Västerbodarna 1:211, Västerbodarna 1:216, Västerbodarna 1:334, Västerbodarna 1:335, Västerbodarna 1:365, Västerbodarna 1:425 och Västerbodarna 1:426, utan invändningar mot förslaget.

Västerbodarna 1:364 och Västerbodarna 1:366: har inte inkommit med något yttrande, och bedöms därmed inte ha något att erinra i ärendet.

En av delägarna till Västerbodarna 1:211 skriver i sitt yttrande: " Jag har inget att invända mot förslaget, andra synpunkter: Inga altaner/uteplatser vända mot vår tomt."

En av delägarna till Västerbodarna 1:216 skriver i sitt yttrande: " Jag har inget att invända mot förslaget , andra synpunkter: vid slutligt bygglov önskar vi att altaner inte byggs mot vår fastighet.""

En av delägarna till Västerbodarna 1:216 skriver i sitt yttrande: " Jag har inget att invända mot förslaget, andra synpunkter: Inga altaner/uteplatser vända mot vår tomt."

En av delägarna till Västerbodarna 1:334 skriver i sitt yttrande: " Jag har inget att invända mot förslaget , andra synpunkter: önskar att de höga träden på fastigheten tas ner.""

Västerbodarna 1:361 skriver i sitt yttrande: sida 1 och halva sid 2 är en parantes som förklarar ilskan. "För övrigt kommer nybyggnationen att helt förändra och försämma miljön runt mitt boende, anledningen till att jag i snart 25 år har bott i mitt älskade hus. Husen 7-15 på Björkängsvägen ligger tätt med små trädgårdar men vi har haft en sida som har känts privat. Därför är det chockerande att tänka att det skall ligga tre stora villor på området. Återigen: Jag förstår att det här brevet inte spelar någon roll. Jag invänder mig mot att framförallt LOV 2019-000792 byggs. Då det direkt påverkar mig och hamnar bokstavligt talat i mitt knä. Nybyggnationen innebär också en ny väg vilken jag inte vet hur nära den kommer att vara. Vet ej heller om nybyggnationen påverkar värdet av mitt hus. Jag är orolig för att huset blir stort och högt. Vi har en gemensam stenmur som jag är rädd om. Och hela miljön försämras."

Västerbodarna 1:362 skriver i sitt yttrande: "Den aktuella fastigheten består idag av relativt stort grönområde i ett annars allt mer tätbebyggt villaområde i centrala Västra bodarna. Nybyggnation av tre enbostadshus med tillhörande garage innebär ytterligare förtätning av bostäder samt förändring av områdets karaktär. Vår fastighet, Västerbodarna 1:362 påverkas i första hand av tomt nr 2 som planeras ligga strax ovanför vår tomt. Eftersom det nya huset hamnar betydligt högre upp och relativt nära så blir det väldigt tydligt att insynen mot vår tomt kommer att vara väldigt god samtidigt som vår utsikt mot grönområdet blir försämrad. Att en del av vår tomt som tidigare varit insynskyddad nu inte längre kommer att vara detta innebär därmed väsentlig förändring för vår boendemiljö. Anläggs det sedan gräsmatta från den aktuella fastigheten kommer det ändå närmare vår tomt. På tomt 2 finns även en brunn som ska försörja området på vatten om "krisen kommer" som man ska tänka till kring. Vi ser därför att tomt nr 2 inte ska bebyggas utan att avstyckning endast görs för tomt 1 och 3.

Västerbodarna 1:363 skriver i sitt yttrande: " Pga det högre läget anser jag att insynen rakt in i vårt sovrum blir ett störande och obehagligt inslag i vardagen."

Västra Bodarnas vägförening skriver i sitt yttrande: "Om vägen intill husen skall ingå i vägföreningen skall det finnas en vändplats för lastbilarna. Soptunnorna skall stå på tomtmark."

Den sökande har getts möjlighet att svara på de inkomna yttrandena. Sökande har 2020-03-20 bemött de inkomna synpunkterna och svarar följande: "Syftet med detta förhandsbesked är att få avstyckningar godkända av Lantmäterimyndigheten. Således kommer inte byggnader med de utseenden och de placeringar som illustrerats i ansökan att byggas exakt så. Tidpunkten för nya hus är osäker, men det kommer att finnas möjlighet att yttra sig som granne i framtiden."

Sökande har 2020-03-22 bemött de inkomna synpunkterna och svarar följande: enligt bilaga

Bedömning

Fastighetsindelning bedöms inte vara reglerad i planen. Den streckade linjen i byggnadsplanen ("GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS") som är dragen i

östvästlig riktning över mitten på Västerbodarna (VB) 1:234, tolkas som en illustrationslinje för en möjlig framtida avstyckning, men den bedöms inte vara juridiskt bindande.

Byggnadsplanen B138B, som gäller som detaljplan för den aktuella fastigheten, medger en byggrätt för en huvudbyggnad på max 120 m² plus en eller flera gårdsbyggnader på sammanlagt max 40 m². Minsta tillåtna avstånd från byggnad till fastighetsgräns är 4,5 meter.

Sökanden har på situationsplanen redovisat en ny tänkt fastighetsgräns, ett enbostadshus med byggnadsarea på 119,6 m² och ett garage med byggnadsarea på 39,2 m². Avstånd mellan tänkt fastighetgräns och byggnader är som minst 4,5 meter.

Tänkt huvudbyggnad har en långsida mot Björkängsvägen som är placerad inom byggrätten. Avståndet mellan tänkt huvudbyggnad och bebyggelse åt öster mot Björkängsvägen är minst 25 meter och har en nivåskillnad på ca. 6 meter.

Det har framförts synpunkter avseende olägenheter med insyn till ett sovrum, insyn till tomt och försämrad utsikt mot grönområde, vilket med avseende på avstånd och nivåskillnad inte bedöms vara betydande.

Placering av huvudbyggnad inom fastlagd byggrätt bedöms som lämplig, utformning av huvudbyggnaden hanteras inför kommande bygglovsprövning där hänsyn till utformning av fasad mot öster hanteras.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Klockarens väg. Med nivåskillnader på fastigheten samt att vägen lutar uppåt fram till byggnadsplatsen ställs krav på uppställningsplats och framkomlighet för utryckningsfordon. Enligt situationsplan bedöms kraven på uppställningsplats och framkomlighet för utryckningsfordon kunna uppfyllas, men behöver säkerställas inför kommande bygglovsprövning, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

Tillfartsvägen har ingen fortsättning och är därmed en återvändsgata, utrymme för hämtningsfordon för avfall behöver ha vändmöjlighet och skall redovisas inför kommande bygglovsprövning, enligt Alingsås kommuns avfallsföreskrifter, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

De ansökta åtgärderna bedöms överensstämja med detaljplanen, följer byggnadsstadgans 39 § om 4,5 meter till fastighetsgräns och bedöms uppfylla kraven i 2 och 8 kapitlet Plan och bygglagen (PBL) samt bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att positivt förhandsbesked enligt 9 kap 17 § kan beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked med villkor beviljas med stöd av 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL)

Villkor

Innan beslut om bygglov beviljas skall fastighetsreglering för avstyckning och servitut genomföras enligt situationsplan.

Innan beslut om bygglov beviljas skall tillfartsväg till byggnadsplatsen utformas så att den är tillgänglig för utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil samt innefatta vändmöjlighet för dessa och andra fordon såsom hämtningsfordon för avfall.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 516 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut § D Förhand 2020-000096 dat. 2020-01-27 förlängt handläggningstiden med ytterligare 10 veckor.

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-11-18. Beslut om lov fattades 2020-04-20. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med 2 veckor.

Reduktionen blir: $19\,516/5 \times 2 = 7807$ kr.

Avgift efter reduktion: 11 709 kr.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslut om positivt förhandsbesked 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 påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

VA-ansökan och kontakt med VA-avdelningen, Kretsloppsavdelningen krävs i tidigt skede. VA Anslutningsmöjlighet behöver anläggas.

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

Den befintliga byggnaden som ligger på platsen som avser tomt 2 och skall flyttas hanteras inte i detta ärende utan får hanteras i separat ärende.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Bilaga	2020-03-22
Situationsplan	2020-03-02
Ansökan	2019-11-18

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Grannar fk (Västerbodarna 1:211, Västerbodarna 1:216, Västerbodarna 1:334, Västerbodarna 1:335, Västerbodarna 1:364, Västerbodarna 1:365, Västerbodarna 1:366, Västerbodarna 1:425, Västerbodarna 1:426); Sakägare delg kv (Västerbodarna 1:361, Västerbodarna 1:362, Västerbodarna 1:363, Västra Bodarnas vägförening); GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare