

Datum: 2020-03-30  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Direktr:   
Diariernr: 2020.200 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus NOLBY 37:12 NOLBY 37:11 NOLBY 37:10 (2019-625)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-09-16 och avser förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Nolby 37:12, Nolby 37:11, Nolby 37:10.

Den ursprungliga ansökan var ansökan om bygglov, ansökan ändrades 2019-11-11 till att omfatta ansökan om förhandsbesked.

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus för LSS-boende samt förrådsbyggnad med utrymme för avfall. Bostadshuset utformas i ett plan med en byggnadsarea på 407 m<sup>2</sup>, förrådsbyggnaden utformas i ett plan med en byggnadsarea på 48 m<sup>2</sup>.

Den totala ytan på fastigheterna som byggnadsåtgärden omfattas av uppgår till 2065m<sup>2</sup>. Längs med sidan mot industriområdet är det en större nivåskillnad och redovisad slänt mot Sävelundsstigen.

Bostadshuset är tänkta att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Lars Hansvägen.

Den för åtgärden aktuella platsen ligger utanför planlagt område och områdesbestämmelser men enligt gällande översiktsplan, antagen 31 oktober 2018, är den föreslagna byggnadsplatsen utpekad inom sammanhängande områden med värdefull natur (hänsynsnivå 2). I närområdet finns fornlämningar med fossil åkermark, gravfält och begravningsplats. Byggnadsplatsen är belägen mellan Sävelund industriområde och Brogårdskullens rekreationsområde och i anslutning till Vänersborgsvägen. Byggnadsplatsen är bullerutsatt med dess närhet till Vänersborgsvägen och till Sävelunds industriområde med Sävelundsverket Alingsås Energi som närliggande industri.

Längs med södra delen av Sävelund industriområde är det parkmark med en barriär av skog mot den tänkta platsen för flerbostadshuset.

Ansökan innefattar en bullerutredning för industri och trafik.

### **Yttranden**

Berörda grannar, Nolby 37:6, Nolby 37:21, Spiken 2 och Spiken 10, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Nolby 37:21 och Spiken 2, utan invändningar mot förslaget.

Nolby 37:6 och Spiken 10 har inte inkommit med något yttrande, och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

VA-enheten, Kretsloppsavdelningen har 2019-09-25 yttrat att VA-ansökan ska lämnas in i god tid för tillstånd och upprättande av VA förbindelsepunkt. Viktigt med samråd (med Kretsloppsavdelningen) gällande utformning av plats för vattenmätare.

Miljöskyddskontoret har 2019-11-25 yttrat att fastigheten ingår i Värdekärnor natur-Naturvärde med hänsynsnivå 2. Fastigheten ligger nära ett industriområde och trafikerad väg. En bullerutredning bör genomföras.

Kommunekologen har 2020-03-02 yttrat att området ligger visserligen inom analyskiktet för värdekärnor, men det finns inga andra indikatorer på att det finns höga naturvärden just där.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har 2019-11-05 yttrat att de har inget att erinra mot att marken tas i anspråk för planerad byggnation av flerbostadshus ur kulturmiljöperspektiv.

Enheten för Trafik och planering har 2020-03-03 yttrat att de har inget att invända mot åtgärden.

### **Bedömning**

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden.

Parkmarken mot industriområdet som är skogsbeklädd bildar en barriär som får minskad påverkan av industribuller och får en positiv avskiljning för insynen till industriområdet.

Redovisning av industri- och trafikbuller möjliggör byggnation under förutsättning att bullerutredningen följs.

Den aktuella byggnadsplatsen bedöms lämplig för bostadsbebyggelse och åtgärden bedöms därför godtagbar. Den tänkta åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Längs med sidan mot industriområdet är det en större nivåskillnad och redovisad slänt mot Säveldsstigen. Innan startbesked kan lämnas behöver det säkerställas att skredrisk inte föreligger.

Tillfartsväg till tomten bedöms kunna anläggas från Lars Hansvägen.

Med följd av ovanstående bör ansökan om förhandsbesked med villkor beviljas.

### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuell

### **Förslag till beslut**

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

### **Villkor**

Inför kommande bygglovsprövning ska utformning och placering av flerbostadshus och förråd göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i bullerutredning för industri och trafik (Akustikverkstan), för att uppfylla bullerkraven i Trafikbullerförordningen (2015:216).

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 13 902 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 startbesked och 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).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-02-25. Beslut om lov fattades 2020-04-20. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits. Sökanden ändrade sin ansökan från ansökan om bygglov till ansökan om förhandsbesked 2019-11-11.

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.

En ansökan om kommunalt VA och begäran om VA-förbindelsepunkt behöver lämnas in i god tid. Viktigt med samråd (med Kretsloppsavdelningen) gällande utformning av plats för vattenmätare.

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

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

## Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Bullerutredning	2020-02-25
Bullerutredning Trafik max	2020-02-25
Bullerutredning Trafik	2020-02-25
Bullerutredning Industri natt	2020-02-25
Bullerutredning Industri dag	2020-02-25
Nybyggnadskarta	2020-02-25
Markplaneringsritning	2020-02-25
Situationsplan	2020-02-25
Fasad/plan/sektionsritning	2020-02-25
Fasadritning med marklinjer m. garage	2020-02-25
Fasadritning med marklinjer m. förråd	2020-02-25
Fasadritning med marklinjer	2020-02-25
Planritning	2020-02-25
Epostmeddelande, ändring av ansökan	2019-11-11
Ansökan	2019-09-16

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden; *Grannar fk* (Nolby 37:6, Nolby 37:21, Spiken 2 och Spiken 10); GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten

Amir Azizian  
Bygglovschef

Patrik Mårtensson  
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-03-30