

Datum: 2021-06-28
Handläggare: Anna-Catalina Sidea
Direktnr:
Diariennr: 2021.326 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för ändrad användning av lagerbyggnad LIDA 1:7, 2020-0102

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-06 och avser Förhandsbesked för ändrad användning av lagerbyggnad på fastigheten LIDA 1:7. Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181575.2810999998&y=6414892.7477&z=9&l=222,218>

Åtgärden innebär att befintlig lagerlokal med en byggnadsarea på ca 314 kvm skall inredas med fem små lägenheter.

På fastigheten finns den berörda byggnaden och ett enbostadshus.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1500 kvm.

Infart till den tänkta tomten sker via befintlig infart från Edsåsvägen. Tre stycken parkeringsplatser anordnas inom tillkommande ny fastighet och 6 parkeringsplatser anordnas längs med infartsvägen.

Åtgärden är tänkt att få eget vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Förutsättningar

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

Åtgärden avser en befintlig byggnad. Del av berört område omfattas av strandsskydd, fastigheten omfattas av landskapsbildskydd och ingår i tertiärt vattenskyddsområde och hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Fastigheten ligger inom kommunal kulturmiljö dock är byggnaderna på fastigheten Lida 1:7 är inte inventerade som värdefulla byggnader.

Sökanden hade lämnat in positivt beslut, beviljat av Länsstyrelsen, för strandsskyddsdispens och tillstånd enligt föreskrifterna för Härskogens landskapsbildskydd för att bygga om lagerlokal till fem lägenheter. Länsstyrelsen hade beviljat beslutet med villkor om att tomtgränsen ska i norr och nordost markeras med ett enklare staket eller med en häck, i enlighet med besluts bifogade tomtplatskarta. Bilaga 1, 2

Yttranden

Miljöavdelningen har lämnat in synpunkter om att strandsskydd råder på del av fastighet samt att fastigheten omfattas av landskapsbildskydd enligt miljöbalken. Fastigheten omfattas av värdekärnor natur, naturvärde. Denna klassning innebär hänsynsnivå 2.

Beslut om att inrätta en enskild avloppsanläggning bör ha fattats innan positivt förhandsbesked meddelas.

Ärendet hade remitterats till miljöavdelning angående möjlighet att inrätta ett enskildavloppstillstånd. Svar hade inkommit om att en geohydrologisk utredning är nödvändig. Bilaga 3

En geoteknisk rapportering hade lämnats in till miljöenheten, dock har avloppstillstånd inte beviljats än. Kontinuerlig kontakt med miljö har pågått. Miljö har lämnat in information om att avloppsfrågan är tillräckligt utredd för ett förhandsbesked.

Ärendet har remitterats till Trafikverket och svar har inkommit med synpunkter om att eftersom inlämnat förslag innebär ökad rörelse av trafik bör sikten från fastigheten till vägen ses över; trafikverket vill att det till bygglovsansökan är säkerställt att sikten är fri åt vänster, sett från utfarten 3 meter från väggkanten.

Trafikverket anser att ovanstående synpunkter måste beaktas, i övrigt har Trafikverket inget att invända mot ett positivt förhandsbesked. Bilaga 4

Ägare av fastigheterna Bäck 1:1, Bäck 1:3, Bäck1:9, Bäck 1:13, Lida 1:2, Lida 1:4, Lida 1:8 har bedömts berörda.

Sakägarintyg med invändningar mot den ansökta åtgärden har kommit in från ägarna av fastigheterna Bäck 1:1, Bäck 1:3, Bäck1:9 och Lida 1:2. Synpunkter har lämnats in angående bl.a. om vilka möjligheter finns det för parkering, avlopp och vattenbehov samt synpunkter emot "bostäder för LVM och LVU boende för utslussning", Bilaga 5

Sökanden fick ta del av inkommande synpunkter och har inkommit med ett skriftligt bemötande. Bilaga 6

Ägare av fastigheten Bäck 1:7 har inte underrättats men är, på eget initiativ, lämnat in synpunkter mot den ansökta åtgärden i samband med att utredning för avloppstillstånd har startats. Bilaga 7

Bedömning

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för planerad åtgärd; avfallshantering kan tillgodoses.

Tillfartsvägen sker via befintlig infart från Edsåsvägen med hänsyn till synpunkter från Trafikverket.

Utredning angående möjligheter att inrätta enskildavlopp har utfärdats och avloppstillstånd bedöms kunna beviljas.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för lovet är 18 493 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Faktura sänds separat.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-09-24. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2020-11-30 i väntan på svar från remissinstanser, Trafikverket och Miljöskyddskontoret.

Efter att beslut om förlängd handläggningstid hade utfärdats har handläggningstiden pausats i väntan på att avloppstillstånd ska beviljas dock är avloppstillståndet inte beviljat ännu.

Handläggningstiden har startats på nytt 2021-06-13. Beslut om lov ska tas som senast 2021-08-23.

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.

Avloppstillstånd bör utfärdas innan bygglov beviljas.

Beslutet och/ eller avgiften kan överklagas. Se bilaga *"Hur man överklagar"*.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Fasadritning	2020-09-24
Situationsplan	2020-09-15
Nybyggnadskarta	2020-07-28
Ansökan	2020-02-06
Projektbeskrivning	2020-02-06

Bilagor

Bilaga 1-Beslut fr Länsstyrelsen

Bilaga 2-Mejl fr Länsstyrelsen

Bilaga 3-Yttrande från Miljöskyddskontoret

Bilaga 4-Yttrande från Trafikverket

Bilaga 5-Yttrande från grannar

Bilaga 6-Bemötande från sökanden

Bilaga 7-Yttrande från granne, eget initiativ

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Sakägare fk (Bäck 1:1, Bäck 1:3, Bäck1:9, Bäck 1:13, Lida 1:2, Lida 1:4, Lida 1:8 & Bäck 1:7), PolT

Sophia Cohen

Bygglovschef

Anna-Catalina Sidea

Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-07-04