

Datum: 2021-06-29
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariennr: 2021.330 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av flerfamiljshus LÖVEKULLE 1:219, LOV 2021-0279

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-04-01 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus med avstyckning på fastigheten LÖVEKULLE 1:219.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178642.24824316314&y=6421637.437939218&z=9&l=222>

Befintlig fastighet avses att avstyckas till tre tomter med en fastighetsarea på 1981m², 1339m² och 1520m². Flerbostadshuset har en byggnadsarea på 200m² per tilltänkt ny fastighet med bostadslägenheter i två våningar och inredd vind, inklusive en suterrängvåning samt hiss. Redovisad byggnadshöjd är 6,0 meter. Flerbostadshuset avses kopplas till kommunalt vatten och avlopp.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 198, Bostäder vid Skårsvägen (laga kraft 2016-07-05). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är bostadsändamål, området får högst delas i tre fastigheter, största tillåtna byggnadsarea är 200m² per bostadsfastighet, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter och 3,0 meter för komplementbyggnad, tak ska vara sadeltak, endast terränganpassade hus alternativt grundläggning på plintar, utan hinder av byggnadshöjd får takkupor och frontespiser utföras längs högst en tredjedel av byggnadens fasad, tomtmark inom 4 meters avstånd från gräns mot gata får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,5 meter från nivån från närmaste del av gatan, tomtmark inom 4 meters avstånd från övriga gränser får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,5 meter från grundkartans marknivå från närmaste del av gränsen.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen har 2021-04-12 yttrat sig enligt följande;

VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Kommunens VA-ledningsnät behöver förlängas utmed östra tomtgränser i Östboviksvägens förlängning. För detta ska Kretsloppsavdelningen kontaktas i God tid för planering samt utförande. Kommunen har inget verksamhetsområde för dagvatten i området. Dagvatten tas omhand inom fastigheter och i enlighet med planbeskrivning samt kommunens dagvattenstrategi.

Med anledning av att den ansökta åtgärden avser förhandsbesked med lokaliseringsprövning har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Ägare av fastigheterna Lövekulle 1:147, Lövekulle 1:162, Lövekulle 1:175, Lövekulle 1:217, Lövekulle 1:218 och Tältet 1 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Lövekulle 1:162 och Tältet 1.

Lövekulle 1:147, Lövekulle 1:175, Lövekulle 1:217(en delägare) och Lövekulle 1:218 har inte lämnat några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Lövekulle 1:217(en delägare), Enligt bilaga 2.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har anfört följande: Vi anser att vårt förslag håller sig inom förutsättningarna i detaljplanen.

Skäl till beslut

Detaljplanen reglerar inte hur många våningar som får byggas utan reglering av hur högt man får bygga regleras genom byggnadshöjd som är satt till 6,0 meter. Detta innebär att man kan bygga 2 våningar och vind eller att man kan bygga 3 våningar, där den tredje våningen inte har full höjd men har möjlighet att ha ett förhöjt väggliv.

Detaljplanen reglerar hur stor byggnadsarea som får placeras på fastigheten, men har ingen reglering hur många bostadslägenheter som får ingå i varje enskilt flerbostadshus och beroende på vilken lägenhetsstorlek det blir så kan det variera på hur många bostadslägenheter som uppförs och är därmed även kopplad till hur många parkeringsplatser som krävs på fastigheterna.

Vid beräkning av byggnadshöjd utgår man från medelmarknivån invid huset och en beräkningsgrundande fasad och den punkt där fasadlivet möter yttertak, vilket innebär att den totala höjden(nockhöjden) för huset blir betydligt högre än vad nivån för byggnadshöjden är och enligt redovisad sektionssritning så får byggnaden en höjd från färdigt golv vid suterrängvåningen tillnocken på huset på ca 12 meter och är överensstämmande med bestämmelserna i detaljplanen.

Fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden strider inte heller mot detaljplanen och bedöms därmed vara en planenlig åtgärd.

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

Med anledning av ovanstående ska förhandsbeskedet beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-05-06. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-07-15. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2021-09-23. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 och 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL) med nedanstående villkor.

Villkor

Fastighetsreglering till tre nya fastigheter ska vara genomförd inför ansökan om bygglov.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 17 422 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-05-06. Beslut om lov fattades 2021-07-26. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor, vilket innebär att lagstadgade tidsfristen på 20 veckor för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen(2010:900).

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2021-04-01
Situationsplan	2021-05-06
Sektionsritning	2021-05-06
Övrigt	2021-05-06

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.

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

VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Kommunens VA-ledningsnät behöver förlängas utmed östra tomtgränser i Östboviksvägens förlängning. För detta ska Kretsloppsavdelningen kontaktas i God tid för planering samt utförande.

Kommunen har inget verksamhetsområde för dagvatten i området. Dagvatten tas omhand inom fastigheter och i enlighet med planbeskrivning samt kommunens dagvattenstrategi.

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

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2- Yttrande från berörda

Bilaga 3- Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägare (om annan än sökanden); Grannar fk (Lövekulle 1:147, Lövekulle 1:162, Lövekulle 1:175, Lövekulle 1:217(en delägare), Lövekulle 1:218 och Tältet 1); Sakägare delg kv (Lövekulle 1:217(en delägare); GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare