

Västra Bodarna 20211023

Eftersom Martin Frank-Cederbom yrkar avslag på vår ansökan om förhandsbesked för avstyckning till tre fastigheter på vår tomt Västrabodarna 1:55mfl vill vi här presentera vår syn på saken.

Vi köpte denna lilla hästgård 2012 då vi valde att lämna Göteborgsområdet för idylliska Västra Bodarna. Det blev dock ingen verksamhet med hästar utan istället har vi ägnat oss åt att förbättra huset samt ”Grindstugan”. Vi har också ägnat oss åt Höns och odlingar istället.

2016 började vi få funderingar över att kanske stycka av tomter och vi gjorde en förfrågan till byggnadskontoret som rekommenderade oss att återkomma om fem år då planarbetet möjligen skulle komma igång.

Nu är vi där igen med ny förfrågan om att få göra avstyckning av fastigheten. Därför vill vi också framföra våra argument för att nämnden skall besluta annorlunda än vad tjänstemannen rekommenderar i vårt fall.

Det finns en anslutningspunkt för VA på vår tomt eftersom kommunen tidigare innan vi köpte fastigheten dragit fram VA till Videgården via vår fastighet. Den punkten är perfekt placerad i mitten (norra ändan) av vår tomt och nås lätt från de tre fastigheterna vi vill bygga. Det är inte heller omöjligt att Kommunen kan förlänga dom rören till nästa tomt mot söder för mer byggnation i framtiden. Vi har också hört oss för om kapaciteten och fått positivt svar att det räcker till för våra tre tänkta fastigheter och i ett besked till fastighetsägaren mitt emot vår fastighet nämns det att även våra tre fastigheter kan ingå i anslutning till VA.

Vi ser inte heller att planarbetet skulle ta skada av den placering av husen vi tänkt oss utan tomtstorlekarna matchar väl övriga fastigheter i området.

Vår uppfattning är även att det blir en trygg plats för barnfamiljer med egen liten väg till husen från Gräskärrsvägen. Vägen gör det även möjligt ifall fastighetsägaren i norr skulle vilja stycka sin tomt i framtiden för att få en anslutning.

Vad vi också förstår är att det är stor efterfrågan på tomter i området och att familjer gärna vill bo här. Därför skulle det vara ledsamt med ett negativt förhandsbesked både för oss och för de som behöver ett nytt boende i fin miljö.

En fördel för kommunen är intäkterna som kommer av tre nya familjer till kommunen samt avgifterna för anslutning av VA.

Ytterligare ett argument för att ge ett positivt besked är att det råder stor bostadsbrist i landet och när det då kommer en ganska enkel möjlighet för kommunen att ge ett positivt besked för att bättra på siffrorna, så bör man ge det.

Med vänlig hälsning,

Bifogar information om förhandsbesked 2017
samt Förhandsbesked grannfastighet 2021-0165

Datum: 2017-04-28
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktnr: 0322-617006
Diarienummer: 2016-0390

Information angående förhandsbesked på Västerbodarna 1:55 m.fl.

Ni har ansökt om förhandsbesked på Västerbodarna 1:55 m.fl., dnr 2016-0390. Efter en gemensam beredning av ärendet, där bland annat representanter från planavdelningen samt VA-avdelningen deltog, kan vi konstatera att förhandsbeskedet sannolikt inte kommer att kunna beviljas i detta skede. Detta då det finns ett positivt planbesked för en område i direkt anknytning till det i förhandsbeskedet aktuella området.

VA-avdelningen konstaterar att det finns tveksamheter gällande avloppssituationen i området och det är oklart om det befintliga avloppsnätet klarar av ytterligare exploatering såsom det är ansökt om i förhandsbeskedet. Avloppssituationen är någonting som kommer att utredas närmare i samband med den framtida detaljplanen för området.

Avloppssituationen, tillsammans med det faktum att den i förhandsbeskedet aktuella byggnationen skulle innebära en ytterligare förtätning i ett område som redan är tätbebyggt, leder till att vi förespråkar att framtida byggnation på den aktuella platsen hanteras i den planerade detaljplanen istället för i ett förhandsbesked. Planavdelningen ser i dagsläget inget hinder till att ta med era fastigheter i det framtida planarbetet.

När ärendet hanteras i en detaljplan finns även möjlighet att göra en mer omfattande utredning kring förtätning i området. Detta kan, om utredningen anser det lämpligt, leda till att det kan bli aktuellt att dela upp det aktuella området i tre framtida fastigheter, istället för två som är ansökt om i förhandsbeskedet. Huruvida detta är möjligt går inte att garantera i detta skede, utan hanteras i sin helhet i arbetet med den framtida detaljplanen.

För frågor angående den framtida detaljplanen i området, kontakta planavdelningen via kommunens växel, 0322-61 60 00.

Samhällsbyggnadskontoret vill snarast möjligt ha in ett besked från er hur ni vill gå vidare i ärendet gällande förhandsbesked. Ni har möjlighet att dra tillbaka ärendet utan kostnad och invänta det aktuella planarbetet, alternativt så kan vi ta upp ärendet om förhandsbesked för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadskontoret kommer sannolikt bereda ärendet om förhandsbesked för avslag i nämnden.

Vid frågor, vänligen kontakta bygglovshandläggaren på 0322-61 70 06, alternativt martin.frank-cederbom@alingsas.se

SAMHÄLLSBYGGNAD

Martin Frank Cederbom
Bygglovsarkitekt

2

Datum: 2021-08-02
Diarienummer: LOV 2021-000165

För kännedom

Ni har givits möjlighet att inkomma med ett yttrande.

Nu är beslut fattat.

Beslut i ärendet framgår av bifogat dokument.

SAMHÄLLSBYGGNAD

2021-07-26

§ 138 2021.294 SBN

Västerbodarna 1:292, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2021-0165)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Västerbodarna 1:292 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177955.31890148463&y=6418217.842766961&z=9&l=222>

Bostadshusen utformas i en våning med inredd vind, alternativt en våning och suterrängvåning. Byggnaderna får en byggnadsarea på ca 150 m² vardera.

Infart till tomterna sker från Gräskärsvägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Förutsättningar

Ansökan avser åtgärder som är tänkta att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Den befintliga fastighetens storlek är 17 578 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 500 m² vardera.

Byggnadsplatserna utgörs för närvarande av naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp. Den aktuella platsen berörs inte av några övriga riktlinjer eller rekommendationer enligt översiktsplanen.

Fastigheten ligger inom området för fördjupad översiktsplan, FÖP Västra Bodarna från 2014. I den fördjupade översiktsplanen betecknas området: "R2 – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan."

Yttranden

Då den tänkta åtgärden ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, har Ledningsnätsenheten på Kretsloppsavdelningen yttrat sig i ärendet:

"Då fastigheten Västerbodarna 1:292>1 ligger inom befintligt VA-verksamhetsområde har kommunen en skyldighet att ordna med VA-tjänster till dessa fastigheter.

Kretsloppsavdelningen kan inte se att denna skyldighet går att bortse ifrån på längre sikt. VA-huvudmannen kan behöva en viss tid på sig att lösa en VA-anläggning som klarar av behovet.

2021-07-26

Det har utförts en teoretisk beräkning på vad som händer med vattentrycket i området om det ansluts ca 5 villor till de befintliga. Då fastighet VB 1:292 ligger högst bli bebyggelse på denna fastighet den med lägst vattentryck. Med dimensionerande maximal vattenförbrukning enligt P114 bör trycket för fastigheten bli ca 2,5 bar på andra våning. Detta tryck är tillräckligt enligt bestämmelser.

Situation för spillvattenavlopp är sådan att belastningen öster om järnvägen totalt sett är ansträngd vid nederbörd. Däremot bedöms situationen lokalt var sådan att fler anslutningar inte innebär ett problem. Vid utbyggnad ska byggherrar var observanta på befintliga eventuella felkopplingar (dagvattenavlopp till spillvattenledningar). Då ägare av fastighet VB 1:55 åter planerar (VA-ansökan inlämnad) avstyckning till 3 st fastigheter ytterligare kommer även dessa vara i behov av vattentjänster.

Kretsloppsavdelningen anger ingen strikt gräns för hur många tomter som ytterligare kan anslutas men råder till att begränsa utbyggnad till enbart enbostadshus."

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Västerbodarna 1:181, Västerbodarna 1:214, Västerbodarna 1:294, Västerbodarna 1:416, Västerbodarna 1:432, Västerbodarna 1:442, Västerbodarna 1:460, Västerbodarna 1:464, Västerbodarna 1:465, Västerbodarna 1:53, Västerbodarna 1:55, Västerbodarna 1:85 och Västerbodarna 1:86 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Västerbodarna 1:442, Västerbodarna 1:53 och Västerbodarna 1:181.

Västerbodarna 1:214, Västerbodarna 1:294, Västerbodarna 1:432, Västerbodarna 1:460, Västerbodarna 1:464, Västerbodarna 1:465, Västerbodarna 1:55, Västerbodarna 1:85 och Västerbodarna 1:86 har inte inkommit med något yttrande.

Västerbodarna 1:416, AB Alingsåshem, skriver i sitt yttrande:
"Alingsåshem har inga invändningar på ansökan om förhandsbesked på fastigheten Västerbodarna 1:292.

Vi vill dock framföra att på vår fastighet finns en gruppbostad där det bor personer med autism. Gruppboستaden drivs av Avdelningen för funktionsstöd på Vård- och äldreomsorgsförvaltningen, Alingsås kommun. Detta berör främst villatomt nr 2."

Skäl till beslut

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas från Gräskärrsvägen.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förhandsbesked för två tillkommande

2021-07-26

tomter, i enlighet med FÖP Västra bodarna, kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

Beslut

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

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 849 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-05-19. Beslut om förhandsbesked fattades 2021-07-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

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 bygglovsprövning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked (reviderad) 2021-05-19
 Situationsplan 2021-05-19

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk (Västerbodarna 1:181, Västerbodarna 1:214, Västerbodarna 1:294, Västerbodarna 1:416, Västerbodarna 1:432, Västerbodarna 1:442, Västerbodarna 1:460, Västerbodarna 1:464, Västerbodarna 1:465, Västerbodarna 1:53, Västerbodarna 1:55, Västerbodarna 1:85, Västerbodarna 1:86), Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Paragrafen är justerad

Hur man överklagar hos Länsstyrelsen

Om ni är missnöjd med samhällsbyggnadsnämndens beslut kan Ni överklaga detta hos Länsstyrelsen. Det gör ni genom att ställa överklagandet till:

Länsstyrelsen Västra Götaland
Rättsenheten
403 40 Göteborg

Överklagandet ska dock skickas till:

Alingsås kommun
Samhällsbyggnadsnämnden
441 81 Alingsås

I överklagandet ska det framgå:

- vilket beslut som överklagas; ange beslutets paragrafnummer samt fastighetsbeteckning och diarienummer.
- redogörelse för varför ni tycker att beslutet är felaktigt och hur ni anser att beslutet ska ändras
- namnteckning med namnförtydligande, postadress, telefonnummer och e-mailadress.

Om ni har handlingar eller annat som ni anser stödjer ert överklagande bör ni skicka med det.

Ni kan även anlita ett ombud att sköta överklagandet åt er.

Ert överklagande måste ha inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden inom tre veckor från den dag ni har fått del av beslutet, annars kan ert överklagande inte tas upp hos Länsstyrelsen.

Besöksadress till Samhällsbyggnadskontoret är Sveagatan 12, Alingsås.

För ytterligare information är ni välkommen att vända er till:
samhallsbyggnad@alingsas.se, eller på telefon 0322-616119 måndag – fredag

kl. 9.00 – 11.00