

Datum: 2018-09-03
Handläggare: Päivi Hauska
Direktnr: 0322-61 68 86
Diariernr: 2018.043 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Nybyggnad av bilhall SMEDJAN 22 Dnr 2017-0784

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-11-28 och avser nybyggnad av bilhall. Ansökan avser även rivning av industribyggnad, den behandlas separat.

Nybyggnaden ska användas för service och försäljning av bilar. Infarten till bilhallen sker via Smedjan 19. Marknivåer ändras vid västra och norra fasaden på fastigheten. Byggnadarean är 1139 m². Byggnadshöjd 7,75 meter.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller äldre stadsplan A 464 (Kv Slakthuset, Värjan mm), antagen 1982. Inom J betecknat område får endast användas för industriändamål av sådan beskaffenhet som inte medför brandfara, sanitär olägenhet eller stör trevanden. Högst hälften av tomtens yta får bebyggas. Punktprickat område får inte bebyggas. Byggnadshöjden får högst vara 8 meter och byggnadens taknock får överskrida den tillåtna byggnadshöjden med högst 2,0 meter.

Nybyggnadens byggnadsarea är 1139 m² varav 110 m² placeras på fastigheten Smedjan 19. Fastighetsarean är 1504 m², endast 50 % får bebyggas. Nybyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, 363 m² varav 110 m² på Smedjan 19.

Förutsättningar på fastigheten Smedjan 22

Fastigheten ligger intill E20 och ca 65 meter från Västra stambanan, vilka trafikeras med farligt gods.

Säveån är ett naturvårdsområde med tydligt översvämningssområde. Enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) översvämningsskartering kan Säveån översvämma upp till 57,8-59,5 möh vid 100-årsflöden, 61.5 – 62.0 möh 200-årsflöden och 62.0 – 62.5 möh översvämning vid värsta tänkbara scenario.

En geoteknisk undersökning från 1960 visar att stabiliteten mot Säveån är god och någon risk för skred inte förekommer. Med befintlig nivåbelastning kan en belastningsökning med 5 ton/m² tillåtas inom byggrätten.

Ett brev har sänt till sökande där de uppmanas att redovisa hur nybyggnaden klara förhållandena.

Yttrande från Trafikverket

Trafikverket påpekar att fastigheten kan komma att påverkas av framtida utbyggnad av E20. För att inte onödigt försvåra och fördyra framtida ombyggnad anser Trafikverket att man överväger möjligheten att flytta byggnaden längre norr ut från E20. Kommunen bör överväga vilka bygglov som kan beviljas i nära anslutning till E20 med avseende på eventuell framtida utbyggnad.

Trafikverket utgår från att en befintlig anslutning används. Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar.

Trafikverket förutsätter att kommunen beaktar risker från farligt gods på järnväg och E20, och att räddningstjänsten synpunkter i fråga beaktas.

Remissvar för Räddningstjänsten

Enligt fördjupad översiktsplan för Alingsås kommun, ska byggnation som sker inom 150 meter från farliga godsleder riskbeaktas. För den aktuella fastigheten behöver både E20 och järnvägen tas med i denna beaktande. En riskanalys behöver därför genomföras vilken påvisar om nybyggnaden är lämplig och vilka eventuella skyddsåtgärden som behöver vidtas.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Sæveån och verksamheten innefattar hantering av bilar. RTJ anser därför att en släckvattenutredning behöver genomföras som visar på eventuella skyddsåtgärden för att omhänderta släckvattnet. RTJ vill granska denna utredning.

Yttrande från Miljöskyddskontorer

Innan bygglov lämnas ska eventuella markföroreningar utredas och vid behov riskbedömas. Utredningen ska tas fram i samråd med Miljöskyddskontoret, vilka också ska tillhandahållas resultaten från utredningen.

Remiss har skickat till Trafikverket, Räddningstjänsten och Miljöskyddskontoret.

Trafikverket, Räddningstjänsten och Miljöskyddskontoret remissvar har skickats till sökande och senast 24 augusti 2018 inkomma utlåtande och/eller utredningar.

Utredning av markföroreningar, riskanalys samt släckvattenutredning

Utredning av förorenad mark har utförts, vilken visar att föroreningar har påträffats. Riskanalys och vilka eventuella skyddsåtgärden som behöver vidtas inkommit till SBK den 3 september.

Cowi har gjort en riskanalys för TB-gruppens räkning för nybyggnaden på Smedjan 22 eftersom fastigheten ligger mellan E20 och Västra stambanan. Utredningen visar på att bebyggelse 15 meter från närmaste körfält på E20 inte följer satta riktlinjer. Rekommenderade skyddsåtgärden skulle reducera risknivåerna inomhus. Förslagna skyddsåtgärder är: bebyggelsefritt 0-15 meter från E20, barriär/skydd ska finnas mot att vätska rinner in på området, avåkande fordon, inga entréer ska veta mot E20, utrymning inom 50 m från E20, fasader, tak och fönster samt inga öppningsbara fönster mot E20 utformas i E130.

Yttrande från sakägare

Berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) ges möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarintyg, utan erinran, finns från berörda sakägare (Smedjan 19, Kristineholm 1:25).

Yttrande från sökande

Det finns ett intresse att uppföra en bilhall med verkstad och bilförsäljning på fastigheten Smedjan 19 och 22, vilken ska brukas av Hedin bil. Under hösten 2016 har TB-Gruppen varit i kontakt med Samhällsbyggnadskontoret (SBK) gällande nybyggnad på Smedjan 22. Därefter har handlingar tagits fram för en bygglovansökan enligt de rekommendationer som kommit fram vid kontakten. TB-Gruppens mål är att utveckla området för service och försäljning och menar att den tänkta byggnaden är planerlig då stor delar används för industriändamål såsom service och verkstad. TB har sökt och fått positivt planbesked för Smedjan 19.

Sökande avvaktar med en sammanläggning av fastigheterna Smedjan 19 och 22 tills frågan om bygglov är löst. Vad gäller översvämning och geoteknisk utredning kommer kraven på byggnaden att uppfyllas utan nya undersökningar.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) bedömer att åtgärden inte är planerlig dels för att byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas och dels att mer än hälften tomten är tänkt att bebyggas.

- ✓ **363 m²** av nybyggnadens byggnadsarea placeras på mark som inte får bebyggas, varav 110 m² på Smedjan 19.
- ✓ endast 752 m² av tomten får bebyggas, nybyggnadens byggnadsarea är **1139 m²** varav 110 m² placeras på fastigheten Smedjan 19.

110 m² nybyggnadens byggnadsarea placeras på fastigheten Smedjan 19, vilken har annan detaljplan och andra planbestämmelser. Det är därmed olämpligt att placera nybyggnaden över fastighetsgräns.

Marken är avsedd att användas för industri. Vad som menas med industri är all slags tillverkning, lagring och materialhantering. SBK menar att bilservice och försäljning inte är förenligt med detaljplanens markanvändning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att platsen är olämplig för ändamålet enligt 2 kap 6 § PBL.

Sökande har inte för avsikt att utreda vilken belastningsökning nybyggnaden medför på jorden och/eller om det finns risk för skred. Detsamma gäller översvämning av Sävån. SBK konstaterar att nybyggnadens nedre plan vilken är +61,5 möh och kan översvämmas vid ett 200-årsflöde.

SBK bedömer att nybyggnaden inte uppfyller alla kraven för skyddsåtgärden mot E20. Släckvattenutredning har inte inkommit till SBK.

Trafikverket påpekar att fastigheten kan komma att påverkas av framtida utbyggnad av E20, varmed de anser att man ska överväga möjligheten att flytta byggnaden längre norr ut från E20. SBK bedömer att det knappast är möjligt att flytta byggnaden längre norrut då byggnaden redan placeras nära tomtgräns och skulle komma ännu närmare Sävån och ökad risk för översämning eller skred.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag för nybyggnad av bilhall. Den tänkta åtgärden är inte förenligt med detaljplanens syfte och inte en liten avvikelsen enligt 9 kap 31 b § 1 p PBL och byggnadens utformning och placering på den avsedda platsen är inte lämpligt enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen.

Utsedd kontrollansvarig: Clas Lerander, Box 439, 441 29 Alingsås. K-behörighet, SP SC2015-12, giltig t.o.m. 2022-09-06.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Tobias Andersson på telefon 0322-61 62 61.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Ring Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Eftersom föroreningar har påträffats ska TB-gruppen inför planerad markarbete lämna in en anmälan om efterbehandling av förorenad mark till Miljöskyddskontoret.

Om slänten mot Sävån ska stabiliseras för att förhindra framtida erosion ska naturvårdsområde längs Sävån beaktas.

Cowí's skyddsåtgärder ska minst uppfyllas.

På nybyggnadskartan finns markerat en parkering på fastigheten Smedjan 19. Ansökan bygglov för parkering på Smedjan 19 ska lämnas in separat till Samhällsbyggnadskontoret. Om parkeringen är avsedd för Smedjan 22 borde det finnas ett avtal/rättighet mellan fastigheterna.

Lagrum

2 kap 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Lag (2014:477).

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. *Lag (2014:900)*.

Avgift tas ut med 70 573 kronor, exklusive startbesked Faktura sänds separat.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Handlingar som ligger till grund för beslutet:

Bilagor: remissvar Trafikverket, Räddningstjänsten och Miljöskyddskontoret, resultat markundersökning, riskanalys från Cowi.

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Ansökan	2017-11-28
Nybyggnadskarta	2017-11-28
Planritning A1	2017-11-28
Planritning A2	2017-11-28
Planritning A3	2017-11-28
Fasadritning A4	2017-11-28
Fasadritning A5	2017-11-28

Beslutet ska skickas till

Sökande (Hur man överklagar), Sakägare fk (Smedjan 19, Kristineholm 1:25), Kontrollansvarig, Byggnadsinspektör (TA), RTJ fk., TV fk, MK fk., GIS-handläggare (CG) fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten.

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Päivi Hauska
Granskningsingenjör/byggnadsinspektör