

Datum: 2018-12-05
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariernr: 2018.137 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked, nybyggnad av seniorboende och garage (2018-0153)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-02-23 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av en enplans villa avsedd för seniorboende om ca 260 m² byggnadsarea, med två större lägenheter i markplan och en mindre lägenhet på vinden, samt ett fristående garage om ca 60 m² byggnadsarea. Tänkt avstyckning är 1800 m² varav 300 m² för väg. Byggnadernas placering och utformning prövas inte i detta ärende.

Fastigheten berörs av *Översiktsplan för Alingsås kommun* (antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31) och ligger inom ett område som i översiktsplanen har beteckningen "RFSK, *Bebyggelse centralt*". Följande rekommendationer gäller för ny bebyggelse i detta område: "*RFSK - Sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljö. I centrala Gräfsnäs pekas tre områden ut där det kan finnas möjlighet att sparsamt komplettera med nya bostäder. I området finns bostäder och ett gruppboende. Vid en prövning av nya byggnader ska hänsyn tas till lövskogens höga naturvärden och till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. Detaljerade naturvärdesinventeringar bör tas fram vid byggande i lövskogen. Ny bebyggelse prövas lämpligast i detaljplan.*"

I översiktsplanens ortsstudie för Gräfsnäs finns också generella rekommendationer för bebyggelse: "*Ny bebyggelse bedöms lämplig dels som komplettering inom samhället, dels genom en utvidgning av samhället åt söder. I orten finns många värden att ta hänsyn till och ny bebyggelse öster om väg 190 bör därför i huvudsak prövas i detaljplan, medan bebyggelse på den västra sidan bedöms kunna prövas genom förhandsbesked. För ny bebyggelse utanför detaljplan och kommunalt verksamhetsområde ska om möjligt anslutning till kommunalt vatten och avloppsnät väljas.*"

Den tänkta byggnadsplatsen är en del av det skogsparti (ädellövskog med rikligt inslag av hassel) som idag utgör fastigheten Gräfsnäs 1:53 med en fastighetsarea på 9 446 kvadratmeter. En mindre del av fastigheten ligger inom strandskyddsområdet för sjön Anten, men den tänkta byggnadsplatsen berörs inte av strandskyddet.

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturvården, *NRO 14138 Anten-Mjörn*, med riksvärdena: Geovetenskap; Odlingslandskap, naturbetesmark, flora; Odlingslandskap, äng, flora; Sjö, fauna; Lövskog.

Kommunalt vatten- och avlopp samt fiber och el finns framdraget till den tänkta byggnadsplatsen.

Inom den aktuella fastigheten beviljades förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus 2016-10-17 (beslut SBN § 179). Det positiva förhandsbeskedet motiverades i beslutet med att åtgärder inte fick komma att vidtas inom fastigheten som kunde riskera att ytterligare "förvanska" naturvärdena inom tomten. Mot bakgrund av motiveringen i tidigare SBN-beslut lyftes den nu aktuella ansökan till samhällsbyggnadsnämnden 2018-09-24 med förslag till

beslut om negativt förhandsbesked. Ärendet återremitterades till samhällsbyggnadskontoret (beslut § 159 2018.137 SBN) för att möjligheten att bevilja positivt förhandsbesked skulle utredas.

Därefter har ansökan remitterats till kommunekologen och en trafikbullerutredning har lämnats in som visar att beräknade värden för buller från väg 190 inte överskrider riktvärdena i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

Yttranden

Berörda sakägare (Erska-Lindås 1:4, Gräfsnäs 1:23, 1:24, 1:34, 1:53, 1:62, 1:79 och 1:178) har underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Samtliga berörda sakägare har inkommit med sakägarintyg utan invändningar mot den ansökta åtgärden.

För att kunna göra en bedömning av naturvärdena på platsen och den ansökta åtgärdens påverkan på dessa har ansökan remitterats till kommunekolog Jenny Leonardsson. Yttrandet från kommunekologen, som inkom 2018-11-14, kan sammanfattas:

"Den samlade bilden av områdets naturvärden med flera medelgrova ekar och rikligt med hassel, samt dess placering inom värdestrakt för skyddsvärda träd såväl som värdestrakt för lövskog, föranleder bedömning att förhandsbesked för bygglov på fastigheten Gräfsnäs 1:53 bör avslås." Se handlingar som tillhör beslutet för att ta del av remissvaret i sin helhet.

Sökanden och fastighetsägarna har blivit underrättade, 2018-11-21 angående yttrandet från kommunekologen, och getts möjlighet att bemöta detta, enligt 9 kap 26 § PBL. Sökanden och fastighetsägarna har bemött yttrandet från kommunekologen, se handlingar som tillhör beslutet.

Förvaltningens yttrande

Vid prövning i ärenden enligt plan- och bygglagen ska, enligt 2 kap 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Markområden ska, enligt 2 kap 2 § PBL, användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 3 kap 6 § ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet "så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket."

Fastigheten Gräfsnäs 1:53 har konstaterade naturvärden då den ligger inom en så kallad värdestrakt för skyddsvärda träd (enligt Rapport 2018:22, *Klimatanpassning – Åtgärder inom värdestrakter för skyddsvärda träd*, utgiven av Länsstyrelsen i Västra Götalands län). De ekar som står inom Gräfsnäs 1:53 bedöms inte vara skyddsvärda idag, då de har en diameter som är mindre än en meter. Ekarna är relativt höga (ca 10 - 15 meter) och deras lägsta grenar sitter högt på grund av att de har vuxit relativt tätt tillsammans med andra träd. Mot bakgrund av kommunekologens yttrande gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att de gamla grova ekar som finns inom den aktuella fastigheten idag utgör livsutrymme för många rödlistade arter. Grönområdet bedöms ha ett bevarandevärde på grund av det utgör livsrum

för växter och djur. Bebyggandet av enbart den lucktomt inom Gräfsnäs 1:53 som avses i ansökan bedöms dock inte innebära en påtaglig skada för naturmiljön inom fastigheten. Den ansökta åtgärden bedöms inte heller påverka de naturvärden som är av riksintresse för naturvärden..

Vidare ska, enligt 2 kap 3 § PBL, hänsyn tas till främjandet av: (1) en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder; (2) en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper; (3) en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt; (4) en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens; (5) bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att beviljandet av ett enstaka förhandsbesked på den tänkta byggnadsplatsen kan anses främja en ändamålsenlig struktur, eftersom vad som kan anses vara en lucktomt blir bebyggd. Dock bedöms främjandet av de intressen, som avses i 2 kap 3 § punkt 1 PBL, inte kunna säkerställas om samhällsbyggnadsnämnden fortsätter att bevilja enstaka förhandsbesked för ytterligare exploatering av fastigheten Gräfsnäs 1:53. För att en ändamålsenlig bebyggelsestruktur etcetera ska kunna främjas behöver en detaljplan tas fram.

Den ansökta åtgärden är tänkt att vara ett seniorboende och därmed bedöms den andra punkten i 2 kap 3 § PBL vara uppfylld.

Att förtäta en tätort genom att bygga igen en lucktomt kan anses vara att främja en långsiktigt god hushållning med mark, enligt punkt 3 i 2 kap 3 § PBL, genom man undviker att ta i anspråk orörda grönområden utanför tätorten för ny bebyggelse. Dock gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att vid en eventuell fortsatt exploatering av den resterande delen av fastigheten Gräfsnäs 1:53 är det av yttersta vikt att rekommendationerna i översiktsplanen följs: "(...) *Detaljerade naturvärdesinventeringar bör tas fram vid byggande i lövskogen. Ny bebyggelse prövas lämpligast i detaljplan.*" Att till förmån för bostadsbyggande skövla naturmark inom en värdetrakt utan att detaljerade naturvärdesinventeringar tas fram kan inte anses vara att främja en långsiktigt god hushållning med mark.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att bebyggandet av en lucktomt med ett seniorboende innehållande tre bostadslägenheter även innebär ett främjande av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, enligt 2 kap 3 § punkt 5 PBL.

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I detta fall bedöms det ur allmän synpunkt vara lämpligt att bebygga den aktuella lucktomten inom Gräfsnäs 1:53.

Plan- och bygglagens kriterier i 2 kap 5 § PBL för att mark ska vara lämpad för bebyggelse bedöms vara uppfyllda på den tänkta byggnadsplatsen. Mot bakgrund av den bullerutredning som har lämnats in tillsammans med ansökan bedöms marken vara lämpad för bostadsbyggande avseende möjligheten att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, enligt 2 kap 6 a § PBL.

De allmänna intressena bedöms inte skadas genom att den ansökta åtgärden beviljas, men eventuell ytterligare framtida exploatering av fastigheten Gräfsnäs 1:53 bör endast tillåtas i enlighet med rekommendationerna i översiktsplanen: att detaljerade naturvärdesinventeringar tas fram vid byggande i lövskogen och att ny bebyggelse prövas i en detaljplan.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett seniorboende samt ett garage med stöd av 9 kap 17 § PBL.

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 senare bygglov.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 17 006 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2018-06-11
Situationsplan	2018-06-11
Yttrande från kommunekologen, inkl bilagor	2018-11-14
Sökandens bemötande av kommunekologens yttrande	2018-11-26
Fastighetsägarens bemötande av kommunekologens yttrande	2018-11-26
Bullerutredning	2018-11-22

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägarna (Gräfsnäs 1:53); Sakägare f k (Erska-Lindås 1:4, Gräfsnäs 1:23, 1:24, 1:34, 1:62, 1:79 och 1:178); GIS-handläggare f k; TF (GIC) f k; Kommunekolog (JL) f k; PolT; Akten

Bilaga: "Hur man överklagar"

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovarkitekt

Anna Jonsson
Bygglovarkitekt